Stadt Zülpich

Bebauungsplan Nr. 11/54
„Einzelhandelsgruppe Bonner Straße“

Begründung

planungsgruppe hardtberg GmbH

STADT ZÜLPICH

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Ingrid Rietmann, Königswinter)
Anlage 3: Entwässerungsgutachten (Ing. büro Fischer, Erftstadt)
Anlage 4: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Zülpich
Anlage 5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Zülpich, Dr. J. Waldhausen-Apfelbaum, Universität Bonn, Geographisches Institut, Februar 2006

Anhang 1 Immissionsberechnung gem. DIN 18005 (Vereinfachtes Verfahren)

Bearbeitung:

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH
Meckenheimer Allee 124
53115 Bonn
www.planungsgruppe-hardtberg.de im November 2006

Begründung

Inhalt

		Seite
1.	**Inhalt des Bebauungsplans**	**1**
2.	**Einordnung in die Ziele der Landesplanung**	**1**
3.	**Einordnung in die städtebauliche Entwicklungsplanung von Zülpich**	**2**
3.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept Zülpich 2016	2
3.2	Städtebauliche Rahmenplanung „Wassersportsee“	3
3.3	Einzelhandel	4
3.4	Flächennutzungsplan	9
4.	**Rechtlicher Rahmen**	**11**
4.1	Großflächiger Einzelhandel - Sondergebiet	11
4.2	Funktionseinheit	11
4.3	Auswirkungen auf die Ziele der Raumordung und Landesplanung	14
4.4	Auswirkungen auf das Zülpicher Stadtzentrum	14
4.5	Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umgebung	24
5.	**Festsetzungen**	**27**
5.1	Sondergebiet Einzelhandel	27
5.2	Gewerbegebiet	31
5.3	Öffentliche Verkehrsfläche	32
5.4	Grünfläche, Bepflanzung	33
5.5	Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	34
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
6.	**Umweltbericht / Eingriffe in Natur und Landschaft**	**36**
6.1	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	36
6.2	Beschreibung des Vorhabens	37
6.3	Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	38
6.4	Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	46
6.5	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	47
6.6	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zur Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	47
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
7.	**Abwägung der im Umweltbericht ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen**	**47**
8.	**Realisierung**	**51**
8.1	Bodenordnung	51
8.2	Erschließung	51

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Am südlichen Stadteingang von Zülpich (Bonner Straße) soll auf einer Fläche, die bisher weitgehend unbebaut ist, ein „Sondergebiet Einzelhandel“ entwickelt werden. Die Größe beträgt ca. 1,1 ha.

Ein Investor beabsichtigt, dort Handelsbetriebe anzusiedeln:

- Lebensmittel-Vollversorger
- Lebensmittel-Discountmarkt
- Fachmärkte

Die Verkaufsfläche von max. 3.900 qm wird im Plan nach Betriebstypen untergliedert und unter Ausschluss von Sortimenten, die negative städtebauliche Auswirkungen hätten, festgesetzt.
Als untergeordnete Nutzungen sind in beschränkten Umfang sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und betriebsbezogenes Wohnen zulässig.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher entlang der Bonner Straße „Gemischte Baufläche“, dahinter „Gewerbliche Baufläche“ dar.
Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt, da großflächige Einzelhandelsbetriebe nach der BauNVO nur in Kerngebieten oder in entsprechenden Sondergebieten zulässig sind. Die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

2. Einordnung in die Ziele der Landesplanung

Ziele der Landesplanung für die Entwicklung von Zülpich

Gemäß § 6 Landesentwicklungsprogramm (LEP), 1989, sollen die Gemeinden „die Entwicklung ihrer Siedlungsstruktur auf solche Standorte ausrichten, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, des Sports- und der Freizeitgestaltung eignen (Siedlungsschwerpunkte). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Einrichtungen für die Bevölkerung in angemessener Zeit erreichbar sein sollen."

Die gemäß § 7 Landesentwicklungsprogramm auch angestrebte "siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen" und eine Angliederung von Wohngebieten in Fußgänger- und Radfahrerentfernung wird in Zülpich durch die Stärkung des Zentrums verfolgt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (2005) waren in diesem Zusammenhang folgende Inhalte des Gebietsentwicklungsplans (Teilabschnitt Region Aachen) von Bedeutung:

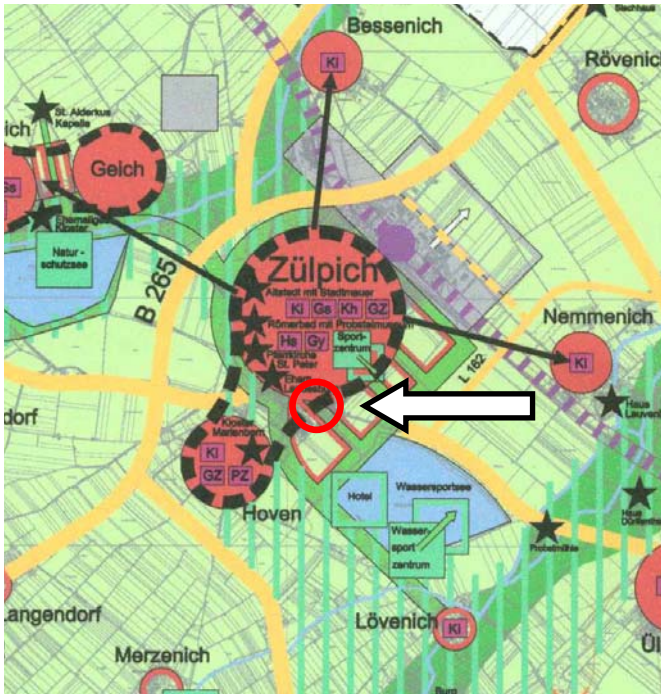
- Als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sind die Ortsteile Zülpich / Hoven und Füssenich / Geich vorgesehen.
- Die zukünftigen Siedlungserweiterungsflächen des ASB Kernstadt Zülpich sind südöstlich der Ortslage vorgesehen. Die nordöstliche Grenze bildet hierbei die Bahntrasse, die südwestliche Grenze verläuft in geschwungener Form von der nördlichen Spitze des Wassersportsees bis hin zur südlichen Friedhofsgrenze des Klosters Marienborn (Ortsteil Hoven).

- Der Bereich des Wassersportsees (einschließlich der südwestlich anschließenden Freiflächen) ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich für die zweckgebundene Nutzung "Freizeit und Erholung" dargestellt. Gemäß Ziel 3, Kapitel 1.5.2 soll dieser Bereich ausschließlich der landschafts- und wassergebundenen Freizeit, Erholung und sportlichen Nutzung dienen.

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklungsplanung von Zülpich

3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept Zülpich 2016

Als Grundlage für die FNP-Neuaufstellung wurde 2003 ein räumliches Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Stadt Zülpich erarbeitet.
Daraus wurde für die Kernstadt u.a. folgendes Ziel abgeleitet:



Planausschnitt Entwicklungskonzept Zülpich 2016 (roter Kreis: Standort Bebauungsplan)

Entwicklungsrichtung Wassersportsee
Der historische Stadtkern ist im Norden und Westen von stark strukturierten Grün- und Freiflächen, am Stadtkern unmittelbar auch von öffentlichen Grünanlagen und Parks umgeben.
Damit bietet es sich an, die **zukünftige Stadtentwicklung auf eine Erweiterung nach Südosten in Richtung Wassersportsee** zu lenken, unter Nutzung der besonderen Freiraumqualitäten des Seerandbereiches.
Durch diese neuen Standortqualitäten werden die Voraussetzungen für eine verbesserte Infrastrukturausstattung der Stadt geschaffen (z.B. Hotel, Gastronomie, ergänzende Freizeit- und Einzelhandelseinrichtungen).

3.2 Städtebauliche Rahmenplanung „Wassersportsee“

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept Zülpich 2016 und die FNP-Neuaufstellung wurde 2004 für den Bereich der Stadterweiterung und des Wassersportsees ein Städtebauliches Rahmenkonzept beschlossen.

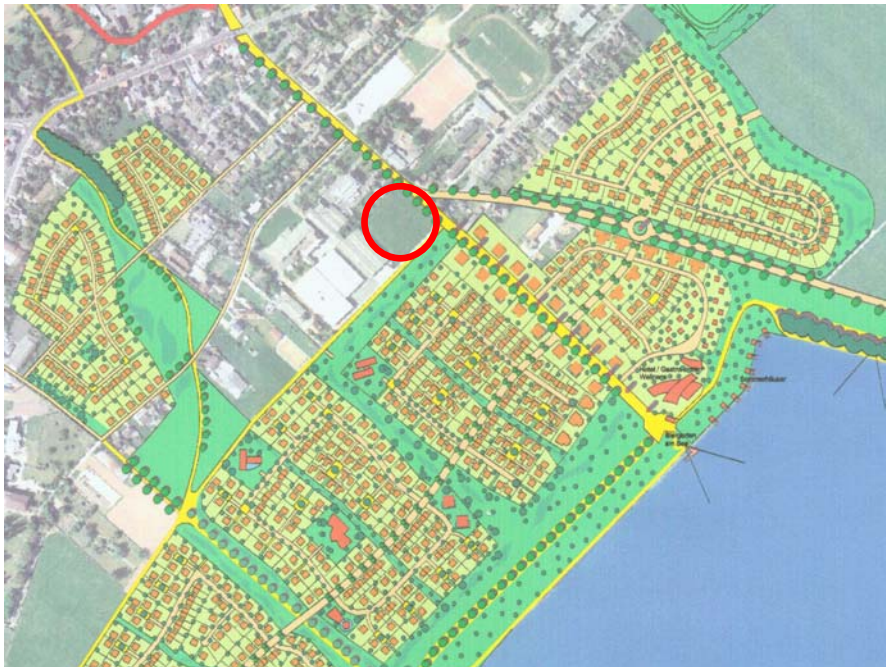
Dem Städtebaulichen Rahmenkonzept liegen folgende Entwicklungsziele zugrunde:

Verknüpfung Altstadt-See
Mit dem Konzept sollen die beabsichtigten Entwicklungen in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Erholung miteinander in Einklang gebracht und in die historische Stadt- und Freiraumstruktur integriert werden. Eine besondere Rolle spielen dabei attraktive Grün- und Fußwegverbindungen zu den heute bestehenden Baugebieten und zur Innenstadt.

Planausschnitt „Entwicklungsziele“ (roter Kreis: Standort Bebauungsplan)

Stadtpromenade

Rückgrat der räumlich erlebbaren Erschließung der Stadterweiterung ist die als **„Stadtpromenade“ aufzuwertende Bonner Straße** (einschl. Verlängerung), die dem Verlauf der alten Römerstraße folgt und die Altstadt mit dem Wassersportsee verknüpft. Angestrebt wird eine repräsentative Promenade mit alleeartigem Charakter und markanter Randbebauung (z.B. zweigeschossige Stadtvillen). Am See erhält die Achse einen Endpunkt. Von der Achse gehen in alle Richtungen Fußwege ab, die zum Teil auch durch die Baugebiete verlaufen.



Planausschnitt „Städtebauliches Konzept“ (roter Kreis: Standort Bebauungsplan)

3.3 Einzelhandel

3.3.1 Bestand

In Zülpich ist der Einzelhandel im Wesentlichen auf den historischen Ortskern innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer konzentriert. Dort befinden sich 80 Betriebe.[1]

“*Die meisten Geschäfte finden sich entlang der Köln-, Münster- und Schumacherstraße sowie im nördlichen Teil der Normannengasse. Letzterer Standort ist vom Kern aus fußläufig noch gut erreichbar, ist jedoch anders als die drei anderen Geschäftsstraßen mit diesen nicht mehr unmittelbar städtebaulich-funktional verbunden.*“

[1] J. Waldhausen-Apfelbaum, Geographisches Institut Universität Bonn, Gutachten II: „Einzelhandelskonzept für die Stadt Zülpich“, Februar 2006

Das Geschäftszentrum innerhalb des historischen Zentrums wird ergänzt um einige neuere Betriebe mit einer stärkeren Konzentration auf Autokunden an der Römerallee.
An der Römerallee befinden sich ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) und ein größerer Verbrauchermarkt (Extra). Diese bieten neben dem dominierenden Food-Sortiment auch Drogerieartikel an und ein zunehmendes Angebot an Nonfood-Artikeln (Textilien, Schuhe, Büroartikel, Gartengeräte, Elektronik).

Ein dritter Versorgungsstandort besteht heute durch einen Aldimarkt mit ca. 700 qm Verkaufsfläche an der Nideggener Straße. Dieser Standort soll aufgegeben werden und der Betrieb soll in das neue Gebiet an der Bonner Straße verlagert werden.

„In den weiteren Ortsteilen der Stadt Zülpich ist der Lebensmitteleinzelhandel noch in den vier Ortsteilen Füssenich (Bäckerei), Nemmenich (Bäckerei, Metzgerei), Sinzenich (Bäckerei, Metzgerei) und Schwerfen (Metzgerei und kleinerer Rewe-Markt mit integrierter Bäckerei) vertreten. Es handelt sich um Einzelbetriebe, die keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion haben, sondern ausschließlich der unmittelbaren Nahversorgung dienen.“

Nach Aussage des o.a. Gutachtens I der Universität Bonn[2] beträgt die Umsatzkennziffer für die Stadt Zülpich 69,7, was einer Kaufkraftbindung von 69,7 % also rund 70 % entspricht. Damit besteht ein Kaufkraftabfluss im Bereich Einzelhandel von ca. 30 % (s. Gutachten S. 17). Hierin zeigt sich die begrenzte zentralörtliche Bedeutung von Zülpich wie auch die Möglichkeit, durch eine **Verbesserung des Angebotes eine höhere Kaufkraftbindung zu erreichen**.

In der Untersuchung wurde festgestellt, dass (nur) 15 % der Kunden in der Innenstadt von auswärts kommen, hingegen 25 % bei den in innerstädtischen Randlagen angesiedelten Discountern und Verbrauchermärkten (s. Gutachten S. 17).
Über 50 % der Kunden verbanden ihre Einkäufe an den Randstandorten auch mit einem Besuch der Innenstadt am selben Tag (s. Gutachten S. 13). Damit stellen diese Betriebe neben einer Konkurrenz für die Innenstadt auch wichtige Magnete dar, die die Autokundschaft in die Kernstadt und die Innenstadt ziehen.
Für die Situation der Kernstadt stellt die Untersuchung fest: „*Der Grad der Einzelhandelsversorgung im zentralen Stadtteil Zülpich ist durch das Vorhandensein eines breiten, aber unvollständigen Sortiments im aperiodischen Bedarf gekennzeichnet*.“ (s. Gutachten S. 34)
„*In Zülpich ergibt die Bilanzrechnung von vorhandener Verkaufsfläche zu vorhandener Kaufkraft unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsformen rein rechnerisch noch Möglichkeiten zum Ausbau aller vier Branchen im oben beschriebenen Umfang.*“(s. Gutachten S. 35).

---

[2] J. Waldhausen-Apfelbaum, Geographisches Institut Universität Bonn, Gutachten I: Untersuchung der Ansiedlung einer Einzelhandelsgruppe in der Römerallee..., Bonn 4/2005

Im Gutachten II (Einzelhandelskonzept) vom Februar 2006 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsbestandes in der Innenstadt das Entwicklungspotenzial aller maßgeblichen Branchen näher untersucht und Entwicklungsmöglichkeiten und Gefahren aufgezeigt. Dies ist die Grundlage für die unter Ziffer 5.1 näher begründeten Festsetzungen zu den Sortimenten.
In der heutigen Angebotsstruktur “*wird der begrenzte Zentralitätsgrad von Zülpich als Einkaufsstadt deutlich. Schwächen auf der Angebotsseite zeigen sich vor allem in den Branchen wie Kleidung, Haushaltswaren, Schuhe/ Lederwaren, Elektroartikel, Computer/ Unterhaltungselektronik sowie Raumausstattung/ Wohnaccessoires. In einigen Branchen suggeriert die absolute Zahl an Geschäften zwar eine ausreichende Ausstattung, tatsächlich aber zeigen sich durch die starke Kleinteiligkeit der Einzelhandelsgeschäfte mit ihren zum Teil sehr kleinen Betriebsgrößen und geringen Angebotsbreite Schwächen im Versorgungsniveau.*“
Die Studie bescheinigt dem heutigen Einzelhandel in der Innenstadt für die Gewinnung von auswärtigen Kunden nur ein begrenztes Potenzial (Seite 123 Einzelhandelskonzept).

3.3.2 Entwicklungstendenzen

Die Entwicklung im Einzelhandel ist schon seit Jahrzehnten durch eine stetige Zunahme der Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe bei einem Rückgang der Zahl der Betriebe gekennzeichnet. Hinzu kommen Sortimentsverlagerungen, die z.T. auch in die Richtung immer größerer Verkaufsflächen weisen, so z.B. die zunehmende Bedeutung von Fachmärkten zu Lasten traditioneller Fachgeschäfte.
Nach Ansicht der Fachwelt wird diese Entwicklung auch weiterhin anhalten.
Daraus ergibt sich für die Stadt Zülpich die dringende Frage, wie sich diese Entwicklung in der Kernstadt auswirken wird und in welche Richtung sich die Geschäftszone oder einzelne Standorte entwickeln sollen.
*„Angesichts des Wettbewerbs um Kunden und des Kaufkraftabflusses aus der Stadt ist die Gewinnung auswärtiger Kunden für den Zülpicher Einzelhandel von hoher Bedeutung … . Da nachgewiesen werden konnte, dass der Auswärtigenanteil an den Randstandorten höher (liegt) und diese Kunden in hohem Umfang Einkaufskoppelungen mit der Innenstadt vornehmen, sind die Randstandorte heute für den Erhalt des innerstädtischen Einzelhandels trotz partieller Konkurrenz insgesamt eine positive Größe.“ (*S. 123 Einzelhandelskonzept).

3.3.3 Entwicklungsmöglichkeiten

Der Entwicklungsspielraum innerhalb des historischen Stadtmauerrings ist durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke und die beschränkte Erreichbarkeit mit dem PKW begrenzt. Insbesondere für großflächige Betriebe (ab 700 qm

Verkaufsfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 3.000 bis 5.000 qm) gibt es innerhalb der Stadtmauern keine freien Standorte.
Bei einer ausschließlichen Konzentration auf das heutige Angebot ist mit einem Rückgang der Bedeutung des Einzelhandels in der Stadt Zülpich aufgrund der oben geschilderten Veränderungstendenzen im Einzelhandel zu rechnen. Dies bedeutet neben dem Verlust an zentralörtlicher Bedeutung und an Arbeitsplätzen auch eine schlechtere Versorgung der Bevölkerung, die gezwungen ist, für viele Einkäufe, die heute noch innerhalb der Stadt erledigt werden können, weitere Wege in Kauf zu nehmen.

Daher ist es eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung, sich über mögliche **Ergänzungen des historischen Zentrums** Klarheit zu verschaffen.
Aufgrund des Ziels, das **Zentrum innerhalb der Stadtmauern zu stärken, oder wenigstens nicht zu schwächen und örtliche Kaufkraft in höherem Maße als bisher an Zülpich zu binden, müssen Erweiterungen folgende Bedingungen erfüllen**:

- Sie müssen möglichst nahe am Stadtkern liegen, um mit ihm zusammen einen Einkaufsbereich bilden zu können und außerdem verkehrlich gut erschlossen sein.

- Damit sich die angestrebte unmittelbare Verbindung zwischen dem neuen Standort und dem Stadtkern ergibt, ist eine möglichst nahe Lage im Bereiche der **Stadttore** notwendig.

- Da das Weihertor zum erhaltenswerten Grünbereich hin orientiert ist (Wallgrabenzone) und verkehrlich nicht angebunden ist, kommen als Standorte nur die 3 größeren Stadtkernzugänge Römerallee, Bachsteinweg und Bonner Straße in Frage.

Eine Überprüfung dieser Bereiche im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ergab folgendes Bild:

- <u>Römerallee</u>
  Entlang der Römerallee sind alle größeren Standorte im unmittelbaren Bereich vor dem Stadttor durch überwiegende Wohnnutzung belegt. Neue Spielräume ergeben sich erst durch eine Aufgabe heute bestehender Gewerbebetriebe. Ein solche Möglichkeit hatte sich auf einem Grundstück kurz vor der Bahnlinie ergeben (siehe u.a. Planskizze, Bereich B). Der Standort ist jedoch wegen der zu großen Entfernung vom Stadtkern (750 m) von der Landesplanung abgelehnt worden.

- <u>Bachsteinweg</u>
  Die Erweiterungsmöglichkeiten am Bachsteinweg sind wegen der umgebenden Landschaftsschutzgebiete eng begrenzt und liegen innerhalb kleiner Wohngebiete, die nicht erweitert werden können.

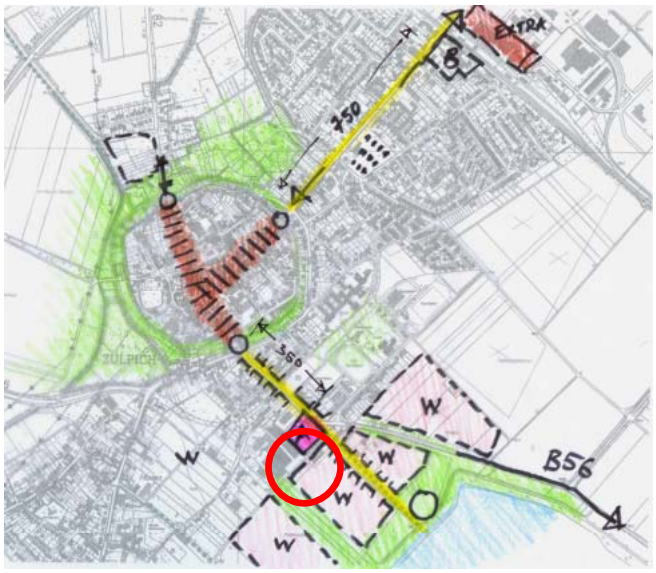
Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben in diese Richtung wäre nicht im Sinne der weiteren Stadtentwicklung.

- Bonner Straße

  Die Bonner Straße stellt zusammen mit der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung der größeren Wohngebiete bis an den Wassersportsee heran eine Hauptentwicklungsachse der Stadt dar (s.o.).
  Entlang der Bonner Straße bestehen für eine Aufwertung als Geschäftsstandort verschiedene große und unbebaute Grundstücke, die z.T. allerdings bereits infrastrukturell genutzt werden, z.B. der Parkplatz für die Stadthalle (zukünftiger Bushalteplatz für das Museum der Badekultur). Hierzu gehören auch Grundstücke auf der südwestlichen Seite der Bonner Straße, die eine gewerbliche Vorprägung besitzen.
  Aktuell ist noch das Grundstück in Höhe der Rochuskapelle mit einer Größe von ca. 1 ha unbebaut (siehe u.a. Planskizze, Bereich A, rot markiert).
  Der Abstand zum Stadtkern beträgt 350 m. Der Standort liegt damit weniger als halb so weit vom Stadtkern entfernt wie das oben angesprochene Grundstück an der Römerallee (siehe u.a. Planskizze, Bereich B).
  An der Bonner Straße bestehen bereits verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe:

Hausnr.	**Betrieb**
2a	Frisör
2	Hotel / Restaurant
8	Zahnarzt
10	Club
30	Schreinerei u.a.m.
3	LKW-Werkstatt,
3	Immobilienmakler
5	KFZ- Werkstatt
7	Bauunternehmung
27	Restaurant

  Es handelt sich bei der Bonner Straße also nicht um einen „nicht-integrierten“ Standort. Auf längere Sicht ist hier auch noch die Nachfrage der auf der Südostseite geplanten Wohnbauflächen (W) mit ca. 1.000 neuen Einwohnern in fußläufiger Entfernung zu berücksichtigen.



Planskizze: Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels

Zusammenfassung

Der Standort „Bonner Straße“ liegt also noch in einer akzeptablen Entfernung zum Geschäftszentrum im historischen Stadtkern, an ihm liegen bereits mehrere Dienstleistungsbetriebe, er hat Bedeutung für den öffentlichen Nahverkehr und ist ein Baustein in der geplanten Achse Stadtkern-Wassersportsee.

Hinzu kommt, dass die Bundesstraße 56 in Zukunft eine erhöhte Bedeutung gewinnen wird.
Der Straßenbaulastträger, Straßen NRW, Niederlassung Euskirchen, plant, die Landesstraße 51 zwischen Dürscheven und Frauenberg an die B 56 n, nahe der Anschlussstelle Zülpich und damit an die BAB 1, anzuschließen. Dadurch wird sich die Beziehung von Zülpich nach Osten, in Richtung Euskirchen - Bonn über diese Verbindung wesentlich verbessern, sodass die heute dominierende Zufahrt von Norden über die Römerallee entlastet und die Zufahrt von Südosten an Bedeutung gewinnen wird. Damit sind verbesserte Chancen für die Ausgestaltung der Achse Kernstadt - See für die gewerbliche Wirtschaft, insbesondere Einzelhandelsbetriebe verbunden.
Nach Aussage des Straßenbaulastträgers wird mit dieser Maßnahme innerhalb der nächsten 5 Jahre zu rechnen sein.

3.4 Flächennutzungsplan

Die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans laufende 4. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für den Standort der Einzelhandelsgruppe (bislang gemischte bzw. gewerbliche Baufläche) eine Darstellung als Sondergebiet „Einzelhandel“ vor.
Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans (Gewerbegebiet) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Mit Schreiben vom 13.10.2006 erkennt die Bezirksregierung aus landesplanerischer Sicht den Zusammenhang zwischen der Innenstadt und dem neuen Einzelhandelsstandort "Bonner Straße" an:
„Der Einzelhandelsstandort an der Bonner Straße wird von Ihnen als Ergänzungsstandort zu Ihrer historischen Innenstadt geplant. Aus landesplanerischer Sicht ist der Standort damit als zum zentralen Versorgungsbereich von Zülpich gehörend zu beurteilen; eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist damit grundsätzlich zulässig.(Unterstreichung –ph-) Weiter entspricht die Größenordnung der aktuell geplanten Einzelhandelsbetriebe der in der Gesamtstadt von Zülpich vorhandenen Kaufkraft; negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind demnach nicht zu erwarten. Im Ergebnis entspricht die Flächennutzungsplanänderung damit den vorgenannten landesplanerischen Regelungen für großflächigen Einzelhandel.

Voraussetzung dieser landesplanerischen Beurteilung ist jedoch, dass die Größe und die Sortimentszusammensetzungen der beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen Bereits in die Flächennutzungsplan Darstellungen aufgenommen werden. Lediglich die von Ihnen vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan oder einer Aufnahme in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung ist weder für eine landesplanerische Bruchteilung der Planung noch für Ihre städtebauliche Abwägung im Bauleitplanverfahren ausreichend.“

Aufgrund dieser Stellungnahme wurde im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans das Sondergebiet "Einzelhandel" wie folgt präzisiert:

SO "Einzelhandel", max. 3.900 qm Verkaufsfläche; darunter nur:

- Lebensmittel-Verbrauchermärkte und Lebensmittel-Discounter mit insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfläche
- Kleinflächige Läden und Fachmärkte mit insgesamt max. 900 qm Verkaufsfläche

4. Rechtlicher Rahmen

4.1 Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Sondergebiet

Wegen der Auswirkungen größerer Einzelhandelsbetriebe auf die zentralörtliche Funktion von Zentren und andere Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung der Bevölkerung an ihren Wohnstandorten von Bedeutung sind, sind „großflächige Einzelhandelsbetriebe „außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig“.

Zu dieser Forderung hat es zahlreiche Gerichtsurteile gegeben, jüngst auch wieder vom Bundesverwaltungsgericht, in dem auch die Veränderungen im Handel, die zu Vergrößerungen der Verkaufsfläche tendieren, mit berücksichtigt worden sind. Die frühere Regelvermutung für die Großflächigkeit lag bei 700 qm Verkaufsfläche. Mit seinem Urteil vom 24.11.2005 hat das Bundesverwaltungsgericht diese Grenze auf 800 qm Verkaufsfläche erhöht.

Neben dieser quantitativen Grenze kommt der qualitativen Grenze eine erhöhte Bedeutung zu. Hierzu gehören die Auswirkungen auf die *„Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, insbesondere in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausgestaltung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der oben angeführten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalts. Bei der Beurteilung der Auswirkungen ist auch die „Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebotes des Betriebes zu berücksichtigen“* (§ 11 Abs. 3 BauNVO).
Diese Prüfung erfolgt unter 4.3.

4.2 Funktionseinheit

Die Gerichte hat auch immer wieder die Frage beschäftigt, wann Einzelbetriebe, die alleine unterhalb 700 qm Verkaufsfläche liegen, zusammen mit anderen, eine Funktionseinheit bilden, die dann die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, bzw. auf welche Größe die Prüfung der Auswirkungen abgestellt sein muss.

Dazu stellt das Bundesverwaltungsgericht jüngst fest:
„Ob es sich in diesem Sinne um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen. Eine Verkaufsstätte kann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne

des § 11 Abs. 3 BauNVO nur sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierfür muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; sie muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Ohne Bedeutung ist hingegen, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Selbstständigkeit ist auch unabhängig davon zu beurteilen, ob Selbstbedienung, Bedienung durch Personal oder eine Mischform erfolgt und wie die dem entsprechenden Bereiche innerhalb der Betriebsfläche voneinander abgegrenzt sind.“
(BVerwG, Urteil vom 27.11.2005 - 4 C 14.04, in BauR 4/ 2006, S. 644 ff).

Der Fachanwalt für Verwaltungsrecht C. M. Jeromin nimmt in seinem Aufsatz „*Die bauplanungsrechtliche Behandlung von Einzelhandelsbetrieben*“[3] die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 zum Anlass, den heutigen Erkenntnisstand in Bezug auf die Frage der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und die Anwendung der Kriterien Geschossfläche/ Verkaufsfläche bzw. Auswirkungen eines Betriebes systematisch zu klären.

Er kommt zu dem Schluss, dass das Kriterium der Verkaufsfläche bei zentralörtlich gelegenen Baugebieten, namentlich den Mischbaugebieten, deutlich in den Hintergrund tritt. Mit der Regelung des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO *„bringt der Verordnungsgeber zum Ausdruck, dass alle integrierten Standorte innerhalb einer Gemeinde und damit über das Plangebiet hinaus auch andere Mischbaugebiete, wie die MD- und MI-Gebiete im Sinne der §§ 5 und 6 BauNVO nutzungsrechtlich begünstigt sind. In diesen Baugebietsarten stehen andere Gesichtspunkte, die sich deutlich von den Aspekten der Raumordnung und Landesplanung abheben, im Vordergrund der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung. Da es sich bei diesen Baugebietsarten im Regelfall um städtebaulich integrierte Standorte handelt und auch keine auf die betreffende Wohnbevölkerung begrenzte Versorgungsfunktion für Einzelhandelsbetrieben besteht, kann auf das Abgrenzungskriterium nach einer Verkaufsfläche von 700 qm bis 800 qm gänzlich verzichtet werden. Ein Kerngebiet hebt sich von einem Mischgebiet nur durch die vollständige Unterordnung der Wohnnutzung gegenüber der gewerbliche Nutzung ab. Damit kann nur die Schutzbedürftigkeit der Wohnbevölkerung vor störenden gewerblichen Nutzungen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Misch- und Dorfgebieten bestimmen oder einschränken. Die Frage der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs nach einer bestimmten Verkaufsfläche spielte dabei faktisch keine Rolle. Deshalb sind alle Wohnmischgebiete in zentralörtlicher und damit integrierter Lage geradezu prädestiniert für Einzelhandelsbetriebe ohne jegliche Verkaufsflächenbeschränkung. Eine Unzulässigkeit kann sich nur im Einzelfall nach Maßgabe des §§ 15 BauNVO unter dem Gebot der Rücksichtnahme ergeben.“*

[3] C. M. Jeromin, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, in Baurecht 4/2006, S. 619 ff

Diese Auffassung macht deutlich, dass auch eindeutig großflächige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage in Bezug auf Ihre Auswirkungen in der Regel unproblematisch sind, solange nicht konkrete negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur, Störungen von Wohngebieten eintreten oder verkehrliche Probleme o.ä. zu erwarten sind. Diese Auswirkungen sind konkret zu überprüfen.

Unter der Annahme, dass die im Sondergebiet möglichen Einzelhandelsbetriebe eine Funktionseinheit bilden, ergibt sich folgendes Bild:

Bei den zur Zeit konkret beabsichtigten Einzelhandelsbetrieben läge die gesamte Verkaufsfläche bei max. 3.900 qm.
Im Einzelnen sind folgende Verkaufsflächen vorgesehen:

Betriebstypen	**Verkaufsfläche (qm)**
Lebensmittel-Verbrauchermarkt	2.000
Lebensmittel-Discounter	1.000
Fachmärkte	900
Gesamt	3.900

Da ein Discountmarkt (Aldi) mit rd. 700 qm Verkaufsfläche von der Nideggener Straße an die Bonner Straße verlagert wird, beträgt das zusätzliche Verkaufsflächenangebot (einschl. Fachmärkte) nur 3.200 qm, bezogen auf die Nahversorgung (ohne Fachmärkte) sogar nur 2.300 qm. Damit hält sich der Verkaufsflächenumfang (ohne Fachmärkte) in dem heute noch nicht abgedeckten Rahmen von 1800 – 2.250 qm (siehe oben 3.3.1). Selbst wenn der Einzelhandelsstandort an der Nideggener Straße zukünftig wieder von einem Nahversorger besetzt werden sollte, ist davon auszugehen, dass dies der Zülpicher Kaufkraft entspricht, da mit den zwischen Stadt und Wassersportsee vorgesehenen umfangreichen neuen Wohnbauflächen durch die Neubürger eine zusätzliche Nachfrage in unmittelbarer Nähe des Einzelhandelsstandort "Bonner Straße" entsteht.
Die Größe des Vollsortimenters liegt deutlich über den 800 qm Verkaufsfläche der Regelvermutung. Die Fachmärkte liegen zwar deutlich jeweils unter einer Verkaufsfläche von 800 qm, legen jedoch aufgrund ihres speziellen Sortiments auch die Überprüfung der Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf „nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ nahe.

4.3 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Schreiben vom 13.10.2006 erkennt die Bezirksregierung aus landesplanerischer Sicht den Standort "Bonner Straße" als zum zentralen Versorgungsbereich gehörend an. (siehe Ziffer 3.4).
Unter den dort genannten Einschränkungen in Bezug auf die Sortimente bzw. Betriebstypen sind nennenswerte Wirkungen auf das zentralörtliche Gefüge der Nachbargemeinden nicht zu erwarten.
Wirkungen über dem Nahbereich hinaus dürften nur von den Fachmärkten ausgehen. Diese sind jedoch mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 900 qm - und einer Beschränkung auf max. 500 m² pro Fachmarkt - so klein, dass externe Wirkungen, wenn überhaupt, nur ganz gering möglich sind.
Die Nachbargemeinden haben sich im Verfahren auch nicht negativ geäußert.

Es handelt sich allenfalls um eine „normale“ Konkurrenzsituation, die für sich genommen keine Auswirkungen gewichtiger Art im dargestellten Sinne zu begründen vermag. (siehe dazu auch Urteil Thüringer Oberverwaltungsgericht 19.12.2002 – 1 N 501/0 1-(rechtskräftig) in Baurecht 12/2003, - S. 1862).

4.4 Auswirkungen auf das Zülpicher Stadtzentrum

4.4.1 Lage

Bei einem in Zülpich an der Römerallee geplanten Vorhaben vergleichbarer Größe sind negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum in einem Gutachten des Geografischen Instituts der Universität Bonn[4] überprüft und verneint worden.
Dieser Auffassung hat sich allerdings die für die Genehmigung einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes zuständige Bezirksregierung nach Anhörung der Industrie- und Handelskammer nicht angeschlossen. Ein wesentlicher Grund war dafür die relativ große Entfernung zum Stadtkern von 750 m.

Der Einzelhandelsstandort im vorliegenden Bebauungsplan bietet für die Entwicklung der Kernstadt folgende Vorteile:

- Der Standort liegt mit 350 m weniger als halb so weit von der Innenstadt entfernt wie der Standort an der Römerallee und befindet sich damit noch in fußläufiger Entfernung zur Altstadt. Durch diese integrierte Lage ist ein gewisses Maß an Koppelungskäufen zu erwarten.

[4] Einzelhandelsgutachten des Geografischen Instituts, 4/2005,siehe oben

- Der Standort liegt an der Entwicklungsachse Altstadt-Wassersportsee und an der Nahtstelle zu den neuen Wohngebieten und ist damit funktional optimal in die zukünftige Stadterweiterung integriert.

- Durch die verkehrliche günstige Lage an der Bonner Straße verbessert sich - im Vergleich zum Standort Römerallee - die Erreichbarkeit für die südöstlichen Zülpicher Standorte (u.a. Ülpenich, Sinzenich, Schwerfen).

- Der Bereich Bonner Straße ist auch stadtstrukturell der beste Standort für nicht-großflächige Märkte (unter 800 qm Verkaufsfläche), die nicht in der Altstadt untergebracht werden können. Nicht-großflächige Märkte sind ansonsten in allen Misch- und Gewerbegebieten allgemein zulässig, d.h. auch an Standorten, die nicht zentrumsunterstützend sind. Der Einzelhandelsstandort Bonner Straße trägt somit dazu bei, die Ansiedlung derartiger Märkte an stärker peripheren, zentrumsschädigenden Standorte zu verhindern.

- Durch das neue Angebot kann die Zentralität von Zülpich durch eine größere Kaufkraftbindung gestärkt und gleichzeitig ein Miteinander von Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des historischen Stadtkerns und im Bereich der Stadterweiterung erreicht werden.

4.4.2 Branchen und Sortimente

Bei der Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind die Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsbereiche, hier die historische Innenstadt innerhalb der Stadtmauern, und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu prüfen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

A. Grundlagen

Grundlage hierfür ist das bereits oben erwähnte "Einzelhandelskonzept für die Stadt Zülpich", Dr. Jeanette Waldhausen-Apfelbaum, Universität Bonn, Geographisches Institut vom Februar 2006[5]. Hierin wird die Einzelhandelssituation der Stadt Zülpich detailliert untersucht. Der Hintergrund war die geplante Ansiedlung einer Einzelhandelsgruppe an der Römerallee. Das Vorhaben an der Römerallee war vergleichbar mit dem nun an der Bonner Straße vorgesehenen Standort. Die Ergebnisse sind daher auf das Bebauungsplangebiet an der Bonner Straße übertragbar, zumal dieser Standort mit einem Abstand von 350 m sogar deutlich näher an der Innenstadt liegt, als der Standort an der Römerallee mit über 700 m Entfernung. Insbesondere die Ergebnisse des Gutachtens zum Käuferverhalten lassen sich auf den neuen Standort an der Bonner Straße vollständig anwenden.

[5] Diese Gutachten II ergänzt das frühere, lediglich auf bestimmte Sortimente bezogen Gutachten I um eine umfassende Untersuchung der Betriebe und Sortimente, einschließlich einer darauf beruhenden „Zülpicher Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Auch ist die Verbindungsqualität für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer in beiden Fällen als gut zu beurteilen.

Die Untersuchung kommt zu folgenden, hier relevanten Ergebnissen:

"*Die vorliegende Untersuchung hat ergeben, dass sich in Zülpich eine zunehmende" Arbeitsteilung" zwischen der Innenstadt und den beiden Randflächenstandorten ergeben hat, die dadurch gekennzeichnet ist, dass sich großflächigere, autokunden-orientierte Anbieter und der größere Teil der Discounter außerhalb des historischen Kerns, insbesondere an der Römerallee angesiedelt haben, da der Kern nur noch über unzureichende Freiflächen und Möglichkeiten zu Ansiedlung größerer Einzelhandelsflächen verfügt. Entsprechend herrscht dort eine kleinteilige und stark einzelbetriebliche Struktur vor. Der Ausstattungsgrad an diesen beiden Einzelhandelsstandorten ist daher sehr unterschiedlich strukturiert.*
Um künftige Aussagen und Bewertungen zur Entwicklung und zu Ansiedlung von Verkaufsflächen, Betrieben oder Sortimenten treffen zu können, werden nachfolgend die untersuchten Sortimentsgruppen einer Betrachtung unterzogen:" (Seite 125).
Auf die dortigen Ausführungen wird im folgenden zurückgegriffen. Dabei werden möglichst festsetzungsfähige Betriebstypen benannt.

B. Lebensmittel-Verbrauchermarkt und Lebensmittel-Discounter

Beide Betriebstypen stellen „festsetzungsfähige“ Bezeichnungen dar, da mit ihnen bestimmte Sortimente und ihre anteilige Verteilung auf die Verkaufsfläche verbunden werden können.
In beiden Fällen liegt ihr Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und im Bereich niedrigpreisiger Waren. Der Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten und solchen im höheren Preissegment, die für den Fachhandel in Innenstädten typisch sind, hält sich in einem Umfang, in dem negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden können.

Ein Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit mindestens 1.500 qm Verkaufsfläche, das überwiegend in Selbstbedienung Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs anbietet. Das Sortiment umfasst zwischen 21.000 oder 40.000 Artikel, also deutlich mehr als ein Supermarkt oder Discounter. Ab 5.000 m² Verkaufsfläche spricht man von einem Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus). (Metro-Handels Lexikon, Düsseldorf, 2004, Seite 105).

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.06.2003 (4C 5.02) beschränkt sich der Begriff des Verbrauchermarktes im Sinne des § 11 Absatz 3 Bau NV O 1968 nicht auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem hauptsächlich auf Lebensmittel und verwandte Waren ausgerichteten oder mit einem insgesamt warenhausähnlichen Sortiment. Auch ein sog. Fachmark, z.B. für Fahrräder oder Sportbedarf, kann ein Verbrauchermarkt

sein. Aus diesem Grunde wurde ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt festgesetzt.

Beim Discounter handelt es sich um eine Betriebsform, die durch das Angebot eines eng begrenzten Sortiments von Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit gekennzeichnet ist. Die Waren werden ohne großen Aufwand präsentiert und mit aggressiver Niedrigpreispolitik vertrieben. Auf Beratung und Service muss der Kunde weitestgehend verzichten. Am weitesten sind Discounter im Lebensmittelhandel verbreitet. Sie führen in der Regel zwischen 780 und 1.600 Artikel. (Metro-Handelslexikon, Düsseldorf 2004, Seite 52).
Zur Abgrenzung von anderen Discountläden wurde auch hier im Textteil auf den Lebensmittel-Discounter abgestellt.

Mit der Frage des typischen, beziehungsweise des atypischen Sortiments eines Lebensmitteldiscounters, insbesondere der Abgrenzung von Food- und Nonfood-Artikeln sowie der Typik der Betriebsform, hat sich jüngst der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg beschäftigt. (Urteil vom 12.7.2006 (3 S 1726/05).

Eine Atypik läge bei einem Anteil der Non-Foodartikel des Warensortiments bei mehr als 10 % weder dann vor, wenn sich die 10 % auf das Warensortiment bezögen, noch wenn es sich auf die Verkaufsfläche oder etwa auf den Umsatz bezögen.
Dabei habe der Gesichtspunkt der Non-Foodartikel im Zusammenhang mit der Verkaufsfläche rechtliche Bedeutung erlangt:
"So hat etwa das Bundesverwaltungsgericht die Erwägung der Arbeitsgruppe "Strukturwandel" gebilligt, wonach die gegen den Betrieb streitende Regelvermutung entkräftet werden kann, wenn der Non-Foodanteil weniger als zehn vom Hundert der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens "verträglich" sowie städtebaulich integriert ist (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.11.2005). Ob der Non-Foodanteil an der Verkaufsfläche in Fällen der vorliegenden Art stets ein taugliches Kriterium sein kann, unterliegt jedoch gewissen Zweifeln ... .

Die auf dem Bericht der Arbeitsgruppe "Strukturwandel" fußende Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ging nämlich offensichtlich davon aus, dass der Regelfall des Lebensmitteleinzelhändlers derjenige mit einem Verkaufsflächenanteil von über zehn von Hundert Non-Foodware ist. Eine Atypik in betrieblicher Hinsicht wurde deshalb gerade für die Fälle angenommen, in denen der Verkaufsflächenanteil von zehn von Hundert unterschritten wird (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 22.07.2004). Für den vorliegenden Fall ist diese Rechtsprechung folglich nur insoweit ergiebig, als sich aus ihr ergibt, dass der Regelfall der Lebensmitteleinzelhändler mit einem Non-Foodanteil von über zehn vom Hundert der Verkaufsfläche ist."

"*Atypisch ist ferner nicht die Betriebsform Lebensmitteldiscounter. Hierbei handelt es sich um Lebensmitteleinzelhändler, die durch Verzicht auf Dienstleistungen, den weitgehenden Verzicht auf Dekorationen sowie durch ein reduziertes Warensortiment und stark begrenzte Verkaufsfläche Kostenersparnisse erzielen und somit die Abgabepreise für den Endverbraucher zu senken in der Lage sind. Im Gegensatz zum traditionellen Handel beschränkt sich das ständige Sortiment der Discounter erfahrungsgemäß auf wenige Alternativprodukte innerhalb einer Warengruppe und so genannte "schnell drehende" Produkte* (wird weiter ausgeführt).... *Zusätzlich zu ihrem ständigen Sortiment bieten Discounter ein- oder zweimal wöchentlich nicht ständige Aktionswaren, wobei es sich insoweit regelmäßig um konzernweit einheitlich beworbene Ware handeln wird. Diese Vertriebsweise ist für die großen Lebensmitteldiscountbetriebe in Deutschland, deren Marktanteil zwischenzeitlich 37 vom Hundert beträgt mittlerweile typisch. Der Verordnungsgeber hat diese Form des Lebensmitteleinzelhandels nicht zum Anlass genommen, in § 11 Absatz 3 BauNVO eine Unterscheidung zwischen Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelsupermärkten (Vollsortimenter) zu treffen, obwohl ihm beide Erscheinungsformen des Lebensmitteleinzelhandels bekannt waren. Er hat viel mehr - und dies auch für sonstige Einzelhandelsbetriebe - einen sortimentsunabhängigen einheitlichen Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche normiert und damit zum Ausdruck gebracht, dass dieser Schwellenwert - und nicht bestimmte Sortimente oder Sortimentsbreiten - für die bekannten Erscheinungsformen des Lebensmitteleinzelhandel ausschlaggebendes Gewicht haben sollen."*

Zum Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt das Einzelhandels Konzept der Universität Bonn vor dem Hintergrund von Planungen an der Römerallee folgendes fest:
"Mit insgesamt rund 5.000 m² Verkaufsfläche - nach Erweiterung des Extramarktes und 5.800 m² - verfügt die Stadt Zülpich über eine pro Kopfausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rund 0,25 bzw. dann 0,29 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Nach Durchführung der Erweiterungen des Extra und des Lidls sowie des möglichen Umzugs von Aldi oder Plus an die Römerallee ist die lokale Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zur ca. 85 % ausgeschöpft. Damit sind ... angesichts des begrenzten Einzugraumes von Zülpich und speziell des Nahrungs- und Genusssektors die erforderlichen Kaufkraftreserven für zusätzliche großflächige Nahrungs- und Genussanbieter weitgehend erschöpft, insbesondere gilt dies für das Discountmarkt Sortiment.
Für kleinflächige Spezialanbieter, wie sie schon derzeit in der Innenstadt vertreten sind, sind aber durchaus noch Ansiedlungschancen gegeben." (Seite 127).
Da der Einkaufsmarkt an der Römerallee, als unkritisch angesehenen wurde, sind die Erweiterungen am Standort Bonner Straße ebenso zu bewerten. Da dieser Standort sogar dem historischen Zentrum wesentlich näher zugeordnet ist und er auch von der Landesplanung als dem "zentralen Versor-

gungsbereich von Zülpich zugeordnet" akzeptiert wird, wären Bedenken wegen städtebaulich negativer Auswirkungen in der Innenstadt nicht begründet. Aufgrund dieser integrierten, innenstadtnahen Lage des Lebensmittel-Discounters und des Lebensmittel-Verbrauchermarkts wurde der Anteil der Verkaufsfläche bei zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 20 % festgesetzt.

C. Fachmärkte

Im Gutachten der Universität Bonn wird die Liste der zentren- und der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen nach dem Einzelhandelserlass NRW unter dem Gesichtspunkt der Verhältnisse in Zülpich näher untersucht und bewertet und eine “Zülpicher Liste“ (Seite 143) entsprechender zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente aufgestellt. Die darin genannten wesentlichen Sortimente werden dann im Einzelnen auf das vorhandene Angebot bzw. noch bestehende Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Hieraus werden die zentrenrelevanten Sortimente abgeleitet, die am vorliegenden Standort als Hauptsortiment nicht zulässig sein sollen.

Nicht zentrenrelevant sind die in der Zülpicher Liste aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren,
- Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln,
- Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln,
- Einzelhandel mit Drogerieartikel und
- Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden mit den maßgeblichen Erläuterungen im Hinblick auf einen erforderlichen Ausschluss im Folgenden aufgeführt:

Einzelhandel mit Textilien und Bekleidung

"Bezogen auf die verfügbaren Leistungskennziffern ergibt sich bei vorhandener Kaufkraft eine Jahres Umsatzleistungen von 3,5 Millionen €. Der derzeitigen Umsatzgrößenordnung in Höhe von 3,9 Millionen € steht in der Stadt Zülpich ein Kaufkraftpotenzial von 10,1 Million € gegenüber. Ein neu angesiedelter Takko würde weitere 0,6 Millionen € Kaufkraft binden, es verbleibt immer noch ein Kaufkraftüberschuss in Höhe von 6,2 Millionen €. Fast 2/3 der Kaufkraft fließen nach auswärtigen Einkaufsorten ab." (Seite 129).

Es wird dann weiter auf das Zusammenwirken von Billiganbietern und Fachgeschäften in der Innenstadt eingegangen und ausgeführt, dass nicht zu erwarten sei, dass die Ansiedlung eines weiteren Anbieters *"im Discountbereich der Mode für die ansässigen Fachgeschäfte mit Umsatzeinbußen verbunden sein wird. Vielmehr ist eher davon auszugehen, dass die Position und Wahrnehmung von Zülpich als Einkaufsort auch für Bekleidung insgesamt gestärkt und weiter Rückkopplungseffekte zwischen der Römerallee*

*(*nun: Bonner Straße, Anmerkung -ph-) *und der Innenstadt eintreten werden."*

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
"*Auch bei Schuhen gilt, dass bei einem starken Kaufkraftabfluss in Höhe von rund 80 % ein ausreichendes Nachfragevolumen für neue Anbieter vor Ort besteht und qualitätsorientiertes Fachgeschäft und Discounter sich den Markt aufteilen werden."* (Seite 130)

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (ohne Gartenmöbel und Campingartikel)
„Im Bereich Hausrat/Geschirr und Geschenkartikeln ist die Angebotsituation weniger befriedigend. Zwar nennt die Hälfte der befragten Kunden Zülpich als Einkaufsort dieser Artikel, aber die Stellung Euskirchens ist hier stark und die Warengruppen Hausrat und Geschirr werden ist als mittel- bis langfristige Bedarfsgüter nicht häufig eingedeckt, so dass hier für einen Ort dieser Größe - trotz eines hohen Kaufkraftabflusses nahe 80 % - nur ein begrenztes Ausbaupotenzial gesehen wird.“ (Seite 132)

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Siehe Ausführungen zu Hausrat/geschehe/Geschenkartikeln.
Dort wird wegen des hohen Kaufkraftabflusses von 80 % ein begrenztes, jedoch auch „nur“ begrenztes Ausbaupotenzial gesehen.

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

Einzelhandel mit Heimtextilien (ohne Teppiche)
Zum Bereich Raumausstattung wird im Gutachten folgendes festgestellt:
“Hier ist die Angebotssituation schwach, Zülpich bietet aufgrund seiner begrenzten Größe in diesem zu Segment jedoch nur Chancen für Nischenanbieter etwa im Bereich von Wohnaccessoires ....“ (Seite 132)

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

Einzelhandel mit elektronischen Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen
sowie
Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Zu Elektrohaushaltsgeräte/Unterhaltungselektronik wird die Situation wie folgt geschildert:

„In Zülpich ist kein großer Elektrofachmarkt ansässig, der beide Segmente abdeckt. Ein etwas größerer Anbieter für beide Segmente ist am Rand der Innenstadt in der Nideggener Straße zwischen dem Münstertor und Aldi ansässig. Innerhalb des historischen Kerns werden Haushaltsgeräte auf einer etwas größeren Fläche von einem sehr traditionellen Anbieter nahe dem Münstertor angeboten, die anderen sind kleinflächige Anbieter. In diesen beiden Segmenten dürften etwa 60% der Kaufkraft gebunden werden, davon im Bereich Elektrohaushaltsgeräte etwa 50 % und bei der Unterhaltungselektronik zwischen 60 und 70 %. Die Angebotssituation weist insbesondere bei Haushaltsgeräten Schwächen auf, der stärkere Kaufkraftabfluss kann von den bestehenden Anbietern mit ihren derzeitigen Strukturmerkmalen nicht aufgefangen werden. Ein Elektrofachmarkt hätte in Zülpich daher Potenzial, jedoch zu Lasten der bestehenden Anbieter.“ (Seite 132)

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment wegen zu erwartender negativer städtebaulicher Auswirkungen in der Innenstadt.

<u>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</u>
Keine Aussage in Gutachten.

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan, da negative städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt nicht zu erwarten sind.

<u>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung</u>
Keine Aussage im Gutachten.

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

<u>Einzelhandel mit Büchern und Zeitschriften</u>
„In Zülpich ist zwar nur eine Buchhandlung vertreten, Bücher werden jedoch auch als kleine Randsortimente oder Mitnahmeartikel im übrigen Einzelhandel geführt. Die Kundenbefragungen haben ergeben, dass hier die Stellung der Innenstadt sehr stark ist, der Abfluss von Kaufkraft nach Euskirchen und Köln dürfte auf die dortigen größeren Filialen und Buchhandlungen zurückzuführen seien. Ein Entwicklungspotenzial für eine Erweiterung der Angebotssituation wird nicht gesehen.“ (Seite 131)

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment wegen befürchteter Schwächung der Innenstadt aufgrund des noch bestehenden Angebotes, der Zentrenrelevanz und keinem oder geringfügigen Entwicklungspotenzials.

<u>Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen</u>
Keine oder geringe Zentrenrelevanz, siehe Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan, da Randsortimente von Lebensmittelmärkten.

Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Keine Aussage in Gutachten, jedoch typisches Innenstadtsortiment.

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment, da für kleinflächigen Fachhandel in der Innenstadt geeignet.

Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren unter Schmuck
„Die Angebotssituation in der Innenstadt kann bei Uhren, Schmuck und Optik als gut bewertet werden. Wie bei Spielwaren und Bücher ist die Orientierung der Zülpicher auf ihre Innenstadt auch bei Uhren, Schmuck und Optik ausgesprochen stark ausgeprägt … .
Die Kaufkraftbindung dürfte nach Auswertung der lokal erhobenen Daten unter Zugrundelegung gängiger Umsatzkennziffern für Uhren, Schmuck und Optik nahe 90 % liegen, auch in diesen Warengruppen ist der ermittelte Kopplungsgrad bei Einkäufen sehr hoch. Ein Entwicklungspotenzial für eine Erweiterung der Angebotssituation wird nicht gesehen.“(Seite 131).

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment wegen Bedeutung für die Innenstadt und Gefahr negativer städtebaulicher Folgen.

Einzelhandel mit Spielwaren
Zu Spielwaren, Sport und Freizeitbedarf wird folgendes festgestellt:
„Mit fünf gut sortierten Geschäften in der Innenstadt, die mittlere bis höhere Qualitätsstufen abdecken, ist die Angebotssituation in diesen Bereichen ebenfalls gut, ein Potenzial für eine nennenswerte Erweiterung der Angebotssituation wird in diesem Segment nicht erkennbar. Die bestehenden Geschäfte in der Innenstadt tragen zu dem hohen Kopplungsgrad zwischen den Randstandorten und der Innenstadt nicht unerheblich bei. Die Kundenbefragungen haben ergeben, dass bei diesen Artikeln die Stellung der Innenstadt sehr stark ist. Rund 60 % der Kaufkraft für diese Warengruppen werden in Zülpich gebunden.“ (Seite 131)

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment wegen zu erwartender negativer städtebaulicher Auswirkungen in der Innenstadt.

Einzelhandel mit Schnittblumen
Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

Augenoptiker
siehe Uhren, Schmuck.

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment.

Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
„Der Bereich Foto hat hingegen mit den Problemen des Strukturwandels in dieser Branche zu kämpfen, die Wendung zur digitalen Fotografie und der zunehmende Absatz von Kameras und Zubehör über große Discounter wie Saturn, Media-Markt und über Internetanbieter setzt dem klassischen Fotohandel zu.“(Seite 131)
Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan.

Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Keine Aussagen im Gutachten.

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan wegen starker Veränderungen in diesem Sortiment und möglichem Potenzial.

Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Keine Aussagen im Gutachten.

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment, da kleinformatige Waren, geringer Flächenbedarf und hohe Eignung für Fachgeschäfte.

Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör,
„Der Handel zeigt gegenwärtig eine differenzierte Entwicklung. Das untere und mittlere Preissegment wird zunehmend von Fachmärkten außerhalb der Innenstädte an autogerechten Standorten besetzt, während der innerstädtische Fachhandel sich zunehmend auf das höherpreisige und serviceorientierte Segment konzentriert. Da in der Zülpicher Innenstadt ein Fachbetrieb für Fahrräder ansässig ist, der auch für die Einzelhandelsstruktur in der Münsterstraße ein positives und wichtiges Element darstellt, dieser Betrieb jedoch angesichts der begrenzten Marktgröße für die Warengruppe Fahrräder in Zülpich durch einen zusätzlichen größeren und discounternahen Anbieter in Bedrängnis kommen dürfte, wird vorgeschlagen, die Warengruppe-fahrräder bis auf weiteres als zentrenrelevant einzustufen.“(S. 142)

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment wegen zu befürchtender negativer Auswirkungen auf die Innenstadt.

Einzelhandel mit Sportartikeln (ohne Campingartikel)
Aussagen im Gutachten zusammengefasst unter Spielwaren, Sport- und Freizeitbedarf. (siehe Spielwaren).

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan.

Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Keine Aussagen im Gutachten.

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan, da Randstandorte von Innenstädten bevorzugt werden.

Antiquariate
Keine Aussagen im Gutachten.

Schlussfolgerung: Ausschluss im Bebauungsplan als Hauptsortiment, da mit Einzelhandel "Bücher" zusammenhängend.

Ergänzend zur Sortimentsliste:

Teppiche
"In der Zülpicher Innenstadt ist kein qualifiziertes Teppichfachgeschäft ansässig. Daher wird vorgeschlagen, das Warensortiment Teppiche als nichtzentrenrelevant einzustufen" (Seite 142)

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

Campingartikel
„Die Warengruppe Campingartikel ist nicht mit einem qualifizierten Fachgeschäft in der Zülpicher Innenstadt vertreten, ähnlich wie für die Warengruppe Teppiche ist die Ansiedlung eines Camping- oder Outdoorfachhandels in der Innenstadt nicht realistisch. Daher wird vorgeschlagen, den Artikel als nicht zentrenrelevanten einzustufen.“(Seite 142).

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

Tiernahrung und Zooartikel
„In der Innenstadt ist Tiernahrung sowohl durch ein Fachgeschäft in der Innenstadt und als Teilsortiment bei anderen Einzelhandelsbetrieben als auch an der Römerstraße durch einen Fachmarkt und als Teilsortiment bei Verbraucher- und Discountermärkten vertretenen. Es wird daher vorgeschlagen, Tiernahrung und Zooartikel als nicht zentrenrelevant einzustufen.“(Seite 143).

Schlussfolgerung: Kein Ausschluss im Bebauungsplan.

4.5 Voraussichtliche Auswirkungen auf die nähere Umgebung

Die Prüfung der Auswirkungen erfolgt anhand der Kriterien von § 11 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO.

Schädlichen Umwelteinwirkungen:
Aufgrund der Lage an der B 56 in einem gewerblich geprägten Umfeld sind solche Auswirkungen nicht zu erwarten. (weiteres siehe Umweltbericht). Ein

Parkplatz für PKW mit 173 Stellplätzen verursacht in seinem Umfeld erfahrungsgemäß keine Lärmimmissionen, die die Orientierungswerte für Mischgebiete überschreiten. Auch die Abgase liegen in keinem kritischen Bereich.

Infrastrukturelle Ausstattung:
Es ist nicht ersichtlich, dass das Vorhaben in dieser Hinsicht negative Auswirkungen hat.

Verkehr:
Die Bundesstraße 56 ist zur Zeit mit unter 9.000 KFZ/d bei Weitem nicht bis an ihre Grenze belastet.
Bei ca. 173 Stellplätzen und einem 5-maligen Wechsel pro Tag ergäben sich je 865 Ein- und Ausfahrten. Da von den Kunden ein erheblicher Anteil auch in der Innenstadt einkauft, ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der Größenordnung von 500 KfZ-Fahrten pro Richtung und Tag zu rechnen. Diese verteilen sich im Wesentlichen auf die Zeit zwischen 8:00 und 19:00. Damit wäre mit einem durchschnittlichen Zuwachs von ca. 50 KFZ-Fahrten pro Richtung und Stunde zu rechnen. Damit dürften keine Bedenken gegen die mit dem neuen Einzelhandel verbundene Mehrbelastung bestehen.

Die Zufahrtsmöglichkeit über einen außerhalb des Plangebietes gelegenen Minikreisel ist mit dem Landesbetrieb Straßen, Niederlassung Euskirchen, abgestimmt.

Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Zülpich und in den Nachbargemeinden:
Am vorgesehenen Standort stellen die geplanten Einzelhandelsbetriebe, wie unter 3.3.3 ausgeführt, eine Bereicherung und Stärkung der Versorgungsqualität von Zülpich dar. Es ist zu erwarten, dass ein Teil des Umsatzes durch Standortverlagerung zwischen Römerallee und Bonner Straße nur umgeschichtet wird, während der größere Teil durch eine erhöhte Kaufkraftbindung an Zülpich neu hinzugewonnen wird und durch die Nähe zum Stadtkern auch ihm zugute kommt. Insgesamt wird damit ein geringerer Kaufkraftabfluss in die Nachbargemeinden erreicht. Insofern stellt der Standort eine notwendige und sinnvolle Weiterentwicklung des Versorgungszentrums Zülpich dar.
Durch die Lage am Rand der Kernstadt, jedoch innerhalb des Stadtgebietes, und nicht an seinem äußeren Rand, bleiben die Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche anderer Ortsteile und auf Nachbargemeinden gering und spielen sich im Rahmen der normalen Konkurrenzsituation ab. In diese einzugreifen ist nicht Aufgabe der Stadtplanung.

Orts- und Landschaftsbild:
Der Standort ist auf 4 Seiten bereits von Bauflächen bzw. Gebäuden umgeben und die vorgesehenen Gebäude haben eine nur geringe Höhe, etwa wie

2- bis 3-geschossige Wohnhäuser. Die heutige Lage am Rand des Siedlungsgebietes wird sich in Zukunft ändern. Durch die geplanten Wohngebiete wird der Standort zur Landschaft hin abgeschirmt.
Zur Einbindung in die Umgebung ist eine Begrünung vorgesehen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Heute wird die Fläche des Sondergebiets - mit Ausnahme der entfallenden vorhandenen Gewerbehalle - landwirtschaftlich genutzt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Dies erfolgt auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der Bestandteil der Begründung ist.

5. Festsetzungen

5.1 Sondergebiet Einzelhandel

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Kernpunkt des Bebauungsplanes ist das Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO für Verbraucher- und SB-Märkte sowie kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.
Die Verkaufsfläche ist entsprechend dem Vorhaben und zur Einfügung in die Struktur der Stadt Zülpich auf 3.900 qm Verkaufsfläche begrenzt.
Die Betriebe sollen im rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 260 errichtet werden.
Davor liegt ein Parkplatz mit insgesamt rd. 185 Stellplätzen.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Verkaufsfläche über 800 qm hinaus möglich, sofern die übrigen Anforderungen der BauNVO erfüllt sind (siehe oben). Auch verliert die Frage an Bedeutung, ob es sich um einzelne Betriebe handelt oder um eine Funktionseinheit.
Aus den unter Ziffer 4.4 dargestellten Untersuchungen zur Verträglichkeit von möglichen Sortimenten mit der Innenstadt ergeben sich die Festsetzungen in Bezug auf Betriebstypen und die nicht zulässigen Sortimente bei den Fachmärkten.

Auf dem nordwestlich angrenzenden gewerblichen Grundstück ist die heute bestehende Halle als Grenzbebauung durch eine Baulast zur Sicherung der Abstandsflächen zum Grundstück des jetzt geplanten Sondergebietes hin gesichert worden. Da auf dem Sondergebiet eine Grenzbebauung vorgesehen ist, wird das gewerbliche Grundstück in den Bebauungsplan mit einbezogen und hier auch eine Grenzbebauung ermöglicht (siehe auch überbaubare Fläche).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt, entsprechend dem Höchstwert der BauNVO. Hierbei wird berücksichtigt, dass bei der Grundflächenzahl neben der Überbauung durch Gebäude auch befestigte Flächen wie z.B. Parkplätze mitberücksichtigt werden.

Die Verkaufsfläche wird auf max. 3.900 qm festgesetzt. Diese wird für einzelne Betriebsarten im Textteil wie folgt untergliedert:
- Lebensmittel-Verbrauchermarkt und Lebensmittel-Discounter mit insgesamt max. 3.000 qm Verkaufsfläche.

- Kleinflächige Läden und Fachmärkte mit insgesamt max. 900 qm Verkaufsfläche. Dabei darf der einzelne Markt eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten.

5.1.3 Überbaubare Fläche

Im Prinzip soll die überbaubare Fläche das gesamte Sondergebiet umfassen. Sie rückt von seiner Grenze allerdings entlang der Bonner Straße zurück. Hier wird ein Streifen von ca. 10,0 m von einer Bebauung freigehalten. Damit soll die geplante Achse zwischen Stadtkern und See in erster Linie von der Begrünung des Parkplatzes und der alleeartigen Begrünung der Bonner Straße begleitet werden und nicht von einer nahe an dieser Achse stehenden großen Baumasse.

Zum Flurstück Nr. 388, das zum Sondergebiet einen Grenzabstand einhält, wurde im hinteren Grundstücksbereich die Baugrenze auf die Grundstückgrenze gelegt, da hier auf privatrechtlicher Basis das Recht zur gegenseitigen Grenzbebauung eingeräumt worden ist. Ansonsten hält die Baugrenze einen 5-m-Abstand zu dieser Grundstücksgrenze ein.

Bei dem angrenzenden Gewerbegebiet wird die bisherige Sicherung eines Grenzabstands durch Baulast durch die Bebauungsplanfestsetzungen abgelöst. Es ist somit nach Bebauungsplan auch auf dem Gewerbegrundstück eine Bebauung bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze zulässig. Zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg, später Anlieferungsstraße, und zum nordwestlich gelegenen gewerblichen Baugrundstück wird die überbaubare Fläche unmittelbar bis auf die Grenze geführt.

5.1.4 Höhenentwicklung

Für die Einzelhandelsnutzung ist überwiegend eine eingeschossige, hallenartige Bebauung erforderlich. In Teilbereichen soll auch eine zweigeschossige Bebauung möglich sein. Die Gebäudehöhe wird daher zur Seeseite hin auf max. 7,0 m, im übrigen Bereich auf max. 9,5 m beschränkt.
Das Gelände hat entlang der Bonner Straße ein leichtes Gefälle. Im Mittel liegt die Höhe bei etwa 179,50 m ü. NN. Damit würde die Gebäudehöhe mit 9,5 m bei rd. 189,0 m ü. NN liegen und wäre dabei etwa gleichhoch wie die Firsthöhe auf dem Nachbargrundstück 388 (188,21 ü. NN).

5.1.5 Erschließung

a) Verkehrsanbindung
Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist bei einer Beibehaltung der heutigen Situation an der Bundesstraße 56 und der Verlängerung zum See nicht zu

bewältigen. Daher wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW vor der Rochuskapelle die Realisierung eines Minikreisverkehrs mit drei Straßenarmen - B 56 stadteinwärts, B 56 stadtauswärts, Verlängerung Bonner Straße zum See - vereinbart. An den Minikreisel (Fahrbahn-Außendurchmesser ca. 18,0 m) schließt ein umlaufender ca. 2,0 m breiter Fußweg an.

Die Zufahrt für die Kunden erfolgt über die B 56 und die Verlängerung der Bonner Straße zum See. Zwischen Kreisverkehr und Einfahrt zum Sondergebiet bildet die Bonner Straße einen ausreichenden Rückstauraum, der sicherstellt, dass rückstauende PKW nicht den Verkehr im Kreisel zum Erliegen bringen. Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes vor und am Kreisel sowie entlang der Rochuskapelle ein Mindestmaß für die Rückstaulänge vorgegeben.

Die Anlieferung erfolgt über den heutigen südöstlich anschließenden Wirtschaftsweg, der zu diesem Zwecke ausgebaut wird.

Im Bebauungsplan soll der Kreisverkehr berücksichtigt, jedoch nicht mit in die Planung einbezogen werden, da dafür eine Ausbauplanung erforderlich wäre. Er ist daher als Information außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Zur Sicherung eines ausreichend breiten Bürgersteigs neben dem Minikreisverkehr ist im Bebauungsplan entlang der Plangebietsgrenze an der Bonner Straße eine 2,0 m breite Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit besteht ein ausreichender Spielraum, um den Kreisverkehr unabhängig vom Bebauungsplan realisieren zu können.

b) Verkehrsbedingte Immissionen

Siehe hierzu Anhang 1 zur Begründung:
Immissionsberechnung gem. DIN 18005 (Vereinfachtes Verfahren)

Bundesstraße 56 und Zusatzbelastung durch Sondergebiet
Die Belastung der Bundesstraße 56 beläuft sich heute nach einer Sonderzählung von Straßen NRW auf unter 9.000 Fahrzeuge pro 24 Stunden. Daraus ergibt sich nach Tabellenwert in 25 m Abstand eine Immissionsbelastung von 63,5 dB(A).
Die Zusatzbelastung durch den neuen Einzelhandelsstandort auf der Bundesstraße wird auf 1.000 Fahrten pro Tag (2 x 500 Fahrten je Richtung) geschätzt. Daraus ergibt sich eine Belastung von 54,0 dB(A).
Die Differenz beider Lärmpegel beträgt 9,5 dB(A). Dies entspricht
gemäß Diagramm V der 16. BImSchV (Gesamtbeurteilungspegel aus zwei Beurteilungspegeln) einem Wert von 0,5 dB(A), der zum größeren Pegel hinzu zu addieren ist.
Es ergibt sich eine Gesamtbelastung von 64,0 dB(A).

Die Erhöhung liegt unter der Merkbarkeitsschwelle (bei ca. 1,0 dB(A) und weit unter 3 dB(A), die gem. § 1 (2) 16. BImSchV als „wesentliche“ Änderung gilt. Sie kann daher in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vernachlässigt werden.

Belastung des Gebäudes Bonner Str. 42

Dieses Gebäude liegt auf dem Flurstück Nr. 465 und ist auf der Südwestseite dem Parkplatz des Sondergebietes, auf der Nordostseite und Nordseite der B 56 zugewandt. Der Abstand zur nächstmöglichen Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes, am Ende des Abschnittes ohne Ein- und Ausfahrten, beträgt ca. 15 m. Der Abstand zur Achse der B 56 beträgt 18 m.
Die Belastung von der B 56 beträgt unter Zugrundelegung der Grafiken aus dem "Schallschutzerlass NRW zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18.005 Teil I (Ausgabe Mai 1987)" 65,0 dB(A), von der Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet bei insgesamt 2.000 Fahrten 59,0 dB(A). Die Differenz beträgt 6 dB(A). Dies ist gemäß der Grafik zur 16. BImSchVO mit einem Wert von 1,0 dB(A) anzusetzen, der zum höheren Wert (65,0 dB(A)) hinzuzurechnen ist.
Die Belastung beträgt also 66,0 dB(A).
Auch hier ist die Erhöhung unerheblich und kann damit in Bezug auf die Frage von Lärmschutzmaßnahmen vernachlässigt werden.

c) Entwässerung

Für die Entwässerung liegt ein Gutachten des Büros Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erftstadt vor. Es sieht auf der Grundlage des genehmigten Generalsentwässerungsplanes für die Stadt Zülpich einen Anschluss des Schmutz- und Regenwassers an das vorhandene Mischsystem vor.
Es stellt in der Zusammenfassung folgendes fest:

„Das Schmutzwasser muss über die Grundstücksentwässerung direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation werden zwei Varianten untersucht:
1. Drosselung des Abflusses auf 100 l/s
2. Drosselung des Abflusses auf 50 l/s.
Bei einer Drosselung auf Qd = 100 l/s kann das öffentliche Kanalnetz nicht mehr entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik betrieben werden. Erst bei einer Drosselung auf 50 l/s werden die gesetzlichen Anforderungen gerade noch erfüllt. Diese Lösung erfordert den Bau eines Retentionsvolumens von 97 cbm.“

Dieses Volumen ist durch einen Rückstaukanal innerhalb des Gewerbegebietes zu erreichen.

5.2 Gewerbegebiet

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Flurstück 260 wird entsprechend der bisherigen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.
In ihm wurden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen und gem. Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Aufgrund der von der Bonner Straße durch das Sondergebiet abgeschirmten Lage und der Erschließung von Norden über die Chlodwigstraße, wie auch aufgrund der Nutzung in der Umgebung wird eine Notwendigkeit für Beschränkungen der Nutzungsarten nicht gesehen.

Anders liegt die Beurteilung in Bezug auf die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Störungen.
Die heute unproblematische Lage am Rande des Siedlungsgebietes zur freien Landschaft hin wird sich durch die geplante Erweiterung der Stadt Zülpich in Richtung auf den „Wassersportsee“ hin deutlich verändern. Unter Zugrundelegung des vom Rat der Stadt Zülpich verabschiedeten städtebaulichen Rahmenplans „Wassersportsee“ soll in etwa 40 m Abstand zu den heutigen Gewerbeflächen ein Wohngebiet entwickelt werden. Zur Absicherung der Wohnruhe des geplanten Wohngebietes wird im Bebauungsplan die Gelegenheit ergriffen, die möglichen Lärmimmissionen vom Gewerbegebiet her zu beschränken. Dies wird durch eine Unterteilung des Gewerbegebietes in einen nördlichen Teil ohne Einschränkung und einen südlichen Teil mit der Einschränkung, dass hier nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erreicht. Dadurch sind hier nur Betriebe zulässig, wie in einem Misch- oder Dorfgebiet.
Da heute die Gewerbehallen geschlossen sind und auch keine stark störende Nutzung ausgeübt wird (heute dienen die Hallen als Lager), stellt die Bebauungsplan-Festsetzung keinen Eingriff in eine ausgeübte Nutzung dar. Mit der Bebauungsplanfestsetzung wird sichergestellt, dass im Falle einer Veränderung der Gewerbenutzung die beabsichtigten Verminderungen der Immissionen gegenüber einem normalen Gewerbegebiet gefordert werden können.
Die Einschränkung ist wegen der großen Bedeutung der Wohnruhe für die zukünftigen Wohngebiete gerechtfertigt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht dem Höchstwert der BauNVO.

5.2.3 Überbaubare Fläche

Das Gewerbegebietsgrundstück wird entsprechend dem Bestand als fast ganz überbaubar festgesetzt. Lediglich nach Süden hin wird eine Freifläche erhalten, die auch eine Begrünung zulässt.

5.2.4 Höhenentwicklung

In Anlehnung an den heutigen Bestand wird die Gebäudehöhe im nördlichen Bereich auf 9,5 m, zum südlichen Rand hin auf 7,0 m beschränkt.
Dies gilt nicht für filigrane oder kleine Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen, Attiken, Kühlanlagen oder ähnliche Anlagen, die auf Dächern gewerblicher Gebäude häufig zu finden sind. Für diese sehen die textlichen Festsetzungen Ausnahmen vor.

5.2.5 Erschließung

Wie heute wird das Gewerbegebiet über die Chlodwigstraße von Norden über die zu ihm gehörenden Grundstücksteile außerhalb des Bebauungsplanes sowie über den südlich anschließenden Weg, der auch die Anlieferung des Sondergebietes zukünftig sicherstellt, erschlossen. Durch den Bebauungsplan werden in dieser Beziehung keine neuen Verhältnisse geschaffen.

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Als öffentliche Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan die zukünftige Anlieferungsstraße des Sondergebietes und der heutige Wirtschaftsweg in Verlängerung dieser Erschließungsstraße festgesetzt.
Die Wegeparzelle ist 7,0 m breit und ermöglicht einen Ausbau, der die Begegnung der Lieferfahrzeuge mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, sogar mit überbreiten Fahrzeugen (mehr als 2,50 m Breite) zulässt.
Es bleibt der Ausbauplanung für die Straße überlassen, welchen Begegnungsfall man als maßgeblich ansehen soll. Die Begegnung zweier LKW erfordert eine Breite der Fahrbahn bei langsamer Fahrweise von mind. 5,50 m. Damit könnten beiderseits rund 0,75 m breite, unbefestigte und begrünbare Seitenstreifen verbleiben. Für die Begegnung mit überbreiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen würde eine Ausgleichstelle ausreichen. Im Bereich der Anlieferungszone ist aufgrund der notwendigen Schleppkurven eine Fahrbahnbreite von 7,0 m erforderlich.

Für einen zurückhaltenden, funktionalen jedoch auch gestalterisch ansprechenden Straßenausbau sprechen auch folgende Überlegungen:

Die Anlieferung der Läden im Sondergebiet mit Lkw erfolgt nur wenige Male am Tage. Der Begegnungsfall mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, die den Weg - außer zu bestimmten Jahreszeiten, wie Ernte - auch nur sporadisch nutzen, wird daher nur sehr selten vorkommen. In der Regel ist auf der Parzelle eine Begegnung möglich. Die seltene Begegnung überbreiter landwirtschaftlicher Fahrzeuge (mehr als 2,5 m Breite) mit Anlieferungsfahrzeugen kann unter dem Gebot gegenseitige Rücksichtnahme geregelt werden. Dabei wird ein Fahrzeug warten und das andere Fahrzeug passieren lassen.
Von Seiten der Vertreter der Landwirtschaft sind im Verfahren in dieser Hinsicht auch keine Bedenken geäußert worden.
Mit der Festsetzung des Wirtschaftsweges als öffentliche Verkehrsfläche wird der im Flurbereinigungsplan festgelegte Wirtschaftsweg durch den Bebauungsplan geändert.

5.4 Grünflächen, Bepflanzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einkaufsstandort zu schaffen. Aufgrund der Anforderungen in Bezug auf Gebäudetiefen, Gebäudestellung, Stellplatzzahl und Stellplatzanordnung u.a.m. besteht für Begrünungsmaßnahmen ein enger Spielraum. Sie wurden auf die für die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen beschränkt:

- Entlang der Bonner Straße ist eine Hecke mit einer alleeartigen Bepflanzung festgesetzt.
- Auf der für Stellplätze vorgesehenen Fläche ist eine Mindestbepflanzung mit einem großkronigen Baum je 6 Stellplätze vorgeschrieben.

Eine besondere Bedeutung kommt der Wirkung des Baugebiets in die freie Landschaft zu (südöstlicher Plangebietsrand). Auch wenn ein Teil der zukünftigen, max. 6,0 m hohen Fassaden durch die heute auf dem landwirtschaftlichen Grundstück bestehende Halle abgedeckt ist, wird das Gebäude von vielen Seiten aus der freien Landschaft noch sichtbar sein und die Einfahrt nach Zülpich markieren.
Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehört auch das Landschaftsbild, das es durch neue Gebäude so wenig wie möglich zu stören gilt. Angesichts der Großflächigkeit und der geringen Gliederung der Fassade von Einkaufsmärkten ist daher zur Landschaft eine Abpflanzung erforderlich. Dies gilt auch für den Fall, dass mittel- oder langfristig südlich des Sondergebietes ein Wohngebiet entwickelt wird. Nach den bisher vorliegenden Planungszielen (Städtebauliche Rahmenplanung "Wassersportsee") ist zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet bzw. dem neuen Sondergebiet und den geplanten Wohngebieten eine Freifläche vorgesehen, so dass das gering gegliederte, große Gebäude auch dann von dem Wohngebiet aus gut sichtbar sein wird. Selbst wenn eine Bebauung näher an das Sondergebiet

heranrückt ist eine Begrünung erforderlich, um eine dann “innerörtliche“, wenig ansprechende und großflächige Fassade zu verdecken.
Da für eine Bepflanzung auf der Fläche des Sondergebietes keine Fläche freigehalten werden konnte und auch der Wirtschaftsweg in seiner heutigen Breite nicht verringert werden kann, ist auf der dem Sondergebiet gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Fläche ein Grünstreifen für eine Eingrünung mit einer Baumreihe festgesetzt. Zwischen den Bäumstandorten (über die Begrünung hinweg) sind Zufahrten zur landwirtschaftlichen Fläche und zur Halle möglich.

Diese Maßnahmen wurden im landschaftspflegerische Fachbeitrag bei der Bewertung des Ausgleichs mitberücksichtigt.

5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche vorbereitet. Dies erfordert eine fachgerechte Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dazu wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Ingrid Rietmann, Königswinter, vom Juli 2006 erarbeiteten. Dabei wurde auch die Sondersituationen einer Überplanung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht, mitberücksichtigt. Dies betrifft zum einen das Gewerbegebiet und zum anderen einen Anliegerbereich entlang der Bonner Straße.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nach § 1 a demnach nur insofern erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Ausgenommen ist also im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichen gem. § 34 BauGB, aber auch die Änderung eines Bebauungsplans. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg aus dem Jahre 1997 ist bei der Abwägung nicht von dem Ist-Zustand des geplanten Gebietes auszugehen; vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Planes den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen. Die Abwägungsentscheidungen hinsichtlich von Eingriffen in Natur und Landschaft beziehen sich dabei auf die zusätzlich für Eingriffe vorgesehenen Flächen.
Im vorliegenden Falle ist der Anliegerbereich entlang der Bonner Straße als Innenbereich, Mischgebiet, gem. § 34 BauGB anzusehen. Demnach sind nur die in diesem Bereich zusätzlich ermöglichten Eingriffe, unter anderem durch eine höhere Grundflächenzahl (0,8 statt 0,6), mit in die Abwägung einzustellen.
Der über eine für ein Mischgebiet normale Grundstückstiefe von ca. 50 m hinausgehende rückwärtige Bereich des Sondergebiets ist hingegen voll als neue Eingriffsfläche zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der oben erläuterten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein Defizit von ca. 45 %.
Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde vom 25.10.2006 (vgl. Abwägung gem. § 4 (2) BauGB) wurde die ‚Grüneinsaat auf der Ackerfläche mit 3 anstatt mit 2 Punkten angerechnet. Dadurch vergrößert sich das Defizit auf ca. 60 %.

Das Defizit wird außerhalb des Plangebietes kompensiert werden auf Flächen, auf denen nach den Zielen der Stadt Zülpich eine ökologische Aufwertung erfolgt in Form einer Umwandlung von 3.500 qm Grünland in Feuchtwiese im Sinzenicher Bruch, Gemarkung Sinzenich, Flur 17.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Dächer

Die Dachform ist im Bebauungsplan freigestellt. Allerdings soll durch die Begrenzung der Dachfarben sichergestellt werden, dass bei geneigten Dächern gedämpfte Farben im Spektrum dunkelgrau bis rotbraun gewählt werden, die mit der Umgebung vereinbar sind.
Ausgeschlossen werden damit insbesondere metallfarbene Dächer oder, z.B. aus Werbegründen besonders auffallende Dachfarben (Blau, violett o.ä.).
Wegen der großen Gebäude und der damit möglichen großen Dachflächen ist eine solche Beschränkung geboten.

5.6.2 Fassaden

Mit dem Ausschluss von glänzenden und grellen Farben soll vermieden werden, dass die geplanten Gebäude sich außer durch ihre Größe zusätzlich noch durch auffallende Farben von der Umgebung abheben. Wie Beispiele in Gewerbegebieten zeigen, besteht bei Betrieben, die stark von allgemeiner Kundschaft abhängen, die Neigung, sich durch auffällige Farbgebung optisch bemerkbar zumachen. Oft geschieht dies auch zu Lasten einer optischen Einbindung in die Umgebung, sei es benachbarte Bebauung oder die Landschaft.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan gehört der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, Königswinter vom Juli 2006, der die Belange von Natur und Landschaft sowie Boden und andere Umweltaspekten näher behandelt.

6.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die folgende Liste zeigt die Äußerungen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Anhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu Sachverhalten, die mit der Umwelt im Zusammenhang stehen und eine Berücksichtigung im Plan oder bei seiner Aufstellung erfordern oder für das Verständnis von Bedeutung sind.

Übersicht **Behörden, Träger öffentlicher Belange**	**Berücksichtigung**
Staatliches Umweltamt Nachweis der Machbarkeit zur Niederschlagswasserversickerung anhand eines hydrogeologischen Gutachtens.	Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird nachgewiesen. Das Gutachten ist Anlage zur Begründung.
Kreisverwaltung, **Untere Landschaftsbehörde** Forderung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, da der geplante Eingriff nach heutigem Recht nicht zulässig sei. **Untere Wasserbehörde** Es wird ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung gefordert.	Die Forderung wird durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (s.o.) berücksichtigt. Das Konzept liegt auf der Grundlage des genehmigten Generalsentwässerungsplanes vor. Das Gutachten ist Anlage zur Begründung.
Straßen NRW, Landesbetrieb-straßenbau, Niederlassung Euskirchen Es wird eine leistungsfähige und sichere Anbindung gefordert.	Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Lösung mit Minikreisel ist mit dem Landesbetrieb abgestimmt.
Erftverband. Es wird angeregt, Ausgleichsmaßnahmen auf Gewässer zu konzentrieren, um dort den von der EG geforderten guten Zustand zu erreichen.	Die Stadt Zülpich setzt die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Aufwertungsflächen und -maßnahmen um. Die konkrete Maßnahme erfolgt im Sinzenicher Bruch (Umwandlung von Intensivgrünland in Feuchtwiese) und entspricht damit der Anregung.

6.2 Beschreibung des Vorhabens

6.2.1 Inhalte und Ziele

Ziel ist, die Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe durch ein Sondergebiet zu ermöglichen.

6.2.2 Festsetzungen des Vorhabens

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und 3.900 qm Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe.
Anordnung der Gebäude im rückwärtigen Bereich, hinter Parkplätzen an der Bonner Straße.

Ein bestehendes Gewerbegebäude wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist mit dem Höchstwert der BauNVO von 0,8 festgesetzt.

6.2.3 Standort

Im Süden der Kernstadt Zülpich nahe dem heutigen Stadtrand.

6.2.4 Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Von den rd. 1,1 ha sind bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 insgesamt 8.800 qm überbaubar bzw. können befestigt werden.

6.2.5 Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung

Insbes. § 1 (5) BauGB:
Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Darüber hinaus sind zu berücksichtigen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8. BauGB

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und

- Nr. 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung... unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Diese Ziele werden z.T. durch die Fachgesetze des Landes NRW zu Wald, Landschaft, Boden, Wasser ergänzt und konkretisiert.

6.3 Die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Sondergebietsfläche ist heute - mit Ausnahme der vorhandenen Gewerbehalle – Ackerland mit Grüneinsaat. Entlang der B 56 und der zum Gewerbegebiet führenden Erschließungsstraße befinden sich Wegraine mit einzelnen ruderalen Büschen von 2 bis 3 m Höhe. Am Rand zum Gewerbegebiet besteht eine schmale, ruderale Buschreihe von 1 bis 3 m Höhe.

Das Gewerbegebiet besteht bereits und ist mit Hallen bebaut und fast vollständig versiegelt.

Östlich des Plangebietes schließt die Bonner Straße an, die teils Bundesstraße ist, teils eine noch gering ausgebaute Zufahrt zum Gewerbegebiet und daran anschließend ein Wirtschaftsweg zum Wassersportsee. Östlich der Bonner Straße liegen eine Grünfläche mit der Rochuskapelle und großen Bäumen sowie mehrere kleine landwirtschaftliche Höfe.
Südlich des Plangebietes liegen Ackerflächen. Davon ist, an das Plangebiet angrenzend, ein Bereich mit einer großen landwirtschaftlichen Halle bebaut.
Nördlich des Plangebietes befinden sich bereits bebaute Gewerbegebiete. Dabei hebt sich das unmittelbar angrenzende Grundstück als ehemaliges Wohnhaus mit größerem Garten und Bäumen optisch von der Gewerbenutzung ab, funktional ist es jedoch ein Teil von ihr (Betriebsleiterwohnhaus).

6.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

s. hierzu insbesondere Landschaftspflegerischen Fachbeitrag,

a) Umwelt

Tiere:
Vorkommen ubiquitärer Arten. Gewisse Bedeutung der Wegraine für Insekten. Keine der Arten ist im Bestand gefährdet.
Insgesamt geringe Bedeutung.

Pflanzen: s.o. und s. sich,
Insgesamt geringe Bedeutung.

Boden: ackerbaulich gut nutzbare Parabraunerden über Löss. Keine besondere Empfindlichkeit.
Insgesamt geringe Bedeutung.

Wasser: Keine Wasservorkommen, Versickerung. Keine besondere Empfindlichkeit.
Insgesamt keine Bedeutung.

Luft: Insgesamt keine besonderen Belastungen.
Gute Durchlüftung aufgrund Lage im Eifelvorland. Keine besondere Empfindlichkeit.
Insgesamt keine Bedeutung.

Klima: Mild, subatlantisch, geringe Niederschläge 600 - 650 mm, mittlere Tagestemperatur 9,5 °C, unempfindlich.
Insgesamt keine Bedeutung.

Landschaft: Lage am Rande der Kernstadt Zülpich, auf 3 Seiten von Baugebieten umgeben, auf der 4. Seite steht eine große landwirtschaftliche Lagerhalle.
Daher geringe Fernwirkung.
Erholungsfunktion der Landschaft ist mit zu berücksichtigen, jedoch gering.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der ackerbaulich Nutzung gering.
Insgesamt geringe Bedeutung. Eingriff in Natur und Landschaft ist durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgleichbar (s. LPB).

Schutzgebiete:
Naturschutzgebiet (NSG), FFH-Gebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Geschützter Biotop gem. § 20 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung
Für Natur und Landschaft hat das Gebiet eine nur geringe Bedeutung.

6.3.2 Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands mit den Prognosefällen

- **status quo**
- **Durchführung der Planung**

mit Verfahren und Darstellung der Auswirkungen auf **Natur und Menschen**

a) Entwicklung der Natur

- **Beibehaltung des Status quo**

Die Fläche würde weiterhin ackerbaulich bzw. die Halle gewerblich genutzt.

Die Ackerfläche kann jedoch auch entlang der Bonner Straße als Innenbereich bebaut werden.

- **Durchführung der Planung**

Bauphase

Bodenstruktur:
Veränderung der heutigen Bodenstruktur durch Abschieben des Mutterbodens, Befestigungen des Untergrundes für Stellplatzflächen und Bebauung. Pfleglicher Umgang mit dem Boden ist unabhängig vom Bebauungsplan gesetzlich gefordert.

Arten- und Biotopschutz:
Verdrängung heutiger Biotoptypen, geringe Veränderung.
Geringe Bedeutung.

Landschaftsbild:
Die Veränderungen des Landschaftsbildes während der Bauphase werden gering sein, da das Gebiet auf 3 Seiten ganz, auf der 4. Seite teilweise von Bebauung umgeben ist.
Geringe Bedeutung.

Wasser:
Weitgehende Versiegelung, Verringerung des Abflusses. deutliche Auswirkungen.
Mittlere Bedeutung.

Klima / Luft:
Fahrzeugabgase und Staub. Geringe Erhöhung der heutigen Belastung. Auf Grund der Lage am Außenbereich ist gute Durchlüftung gegeben.
Vernachlässigbare Bedeutung.

Dauerhafte Veränderungen

Bodenversiegelung: Starke Veränderung.
Die Versiegelung im Gebiet ist nicht durch Entsiegelungen ausgleichbar. Ein Ausgleich ist gesetzlich allerdings auch nicht gefordert.

Arten- und Biotopschutz: Ein Ausgleich der Eingriffe ist im Gebiet nur zu etwa 40 % möglich (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Verlust landwirtschaftlicher Flächen: Durch das Sondergebiet wird die ganze Fläche der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.
Mittlere Bedeutung.

Wasserhaushalt: Die Grundwasserneubildung wird durch eine zu erwartende weitgehende Ableitung des Regenwassers deutlich reduziert. Gewisse

lokale Auswirkungen durch Reduktion der Grundwasserneubildung sind zu erwarten.
Mittlere Bedeutung.

Klima/Luft: Geringe und lokal begrenzte Verringerung der Luftzirkulation und leichter Anstieg der Temperatur. aufgrund der guten Durchlüftung des Umfeldes jedoch ohne Bedeutung.

Erhaltung der Ziele und des Schutzzwecks von LSG, NSG, sonstigen FFH- und Vogelschutzgebieten: Da entsprechende Gebiete nicht betroffen sind, keine Bedeutung

b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- **Beibehaltung des Status quo**

Unverändert. Keine negativen Auswirkungen bekannt.
Keine Bedeutung.

- **Durchführung der Planung**

Während der Bauzeit:
Zu erwartende Emissionen:
Erhöhte Lärm- und Staubbelastung durch Baufahrzeuge und Geräte. Aufgrund der Lage des Gebietes sind Störungen der benachbarten Siedlungs- und Landwirtschaftgebiete gering und nur für kurze Zeit zu erwarten.
Keine Bedeutung.

Auf Dauer:
Emissionen:
Lärmemissionen aus dem Betrieb des Sondergebiets sind gering. Verursacher sind der Anlieferungsverkehr durch Lkw und der Zu- und Abfahrtverkehr, das Parken von Pkw sowie Geräusche von Einkaufswagen. Keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für die benachbarten Siedlungsgebiete zu erwarten, s. Immissionsberechnung im Anhang.

Das bestehende Gewerbegebiet wird in Bezug auf die Lärmemissionen untergliedert, sodass sie nach Südosten hin geringer als heute zulässig sein werden und mit einem dort geplanten allgemeinen Wohngebiet verträglich sind.
Keine Bedeutung.

Immissionen
Bestehende Immissionen aufgrund der Lage an der B 56, des benachbarten Gewerbegebietes und der Landwirtschaft sind deutlich. Unmittelbar an der B 56 ist gemäß beigefügter Lärmabschätzung mit über den Orientierungs- und Grenzwerten der DIN 18.005 bzw. der 16. BImschV liegenden Lärmwerten zu rechnen.
Die zusätzliche Belastung an der B 56 beträgt um 1 dB(A) und kann vernachlässigt werden.

Punktuell, für den Bereich der Rochuskapelle und das daneben liegende Grundstück (Flurstück 465), am lediglich als Wirtschaftsweg ausgebauten Abschnitt der Bonner Straße, wird sich die Lärmbelastung gegenüber der heute durch die B 56 vorbelasteten Situation um etwas über 1 dB(A) erhöhen, jedoch deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle der 16. BImSchV von 3 dB(A) bleiben.
Die Höhe der Belastung hängt vom tatsächlichen Verkehrsaufkommen, der Anordnung der Ein- und Ausfahrten und der Art der Befestigung der Fahrbahn ab. (s. Monitoring).

Immissionen durch das Sondergebiet haben insgesamt eine geringe Bedeutung.

Abfälle, Abwasser
Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.
Die ordnungsgemäße Entwässerung ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Gesetzeskonforme Beseitigung ist dadurch gesichert. Verschiebung in nachfolgende Stufen (Erschließung und Baugenehmigung) zulässig.

Oberflächenwasser:
Das Oberflächenwasser wird entsprechend dem genehmigten Generalsentwässerungsplan der Stadt Zülpich in die Mischkanalisation abgeführt.
Mittlere Bedeutung.

Grundwasser:
Die Ableitung des Regenwassers führt zu einer geringeren Grundwasserneubildung.
Mittlere Bedeutung.

Boden:
Altlasten: Nicht bekannt, keine Hinweise im bisherigen Verfahren. Keine erhöhte Empfindlichkeit. Keine Bedeutung.

Anreicherung mit Schadstoffen: Weder beim Sondergebiet „Einzelhandel“ noch beim Gewerbegebiet bei ordnungsgemäßer Nutzung zu erwarten.
Keine Bedeutung.

Versiegelung: Sehr hoch, jedoch innerhalb der Grenzen der BauNVO. Minderung durch Forderung von unversiegelten Flächen von Stellplätzen im Textteil.
Wird im Rahmen des LPB erfasst und ausgeglichen. Zusätzliche Versiegelung kann mangels geeigneter Flächen durch Entsiegelungsmaßnahmen erfahrungsgemäß nicht voll ausgeglichen werden.

Luft, Klima
Erhöhung von Schadstoffemissionen:
Durch das neu hinzukommende Sondergebiet merkbare Erhöhung durch Gebäudeheizung und Verkehr.
Insgesamt jedoch geringe Bedeutung.
Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete: Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Geruchsbelästigungen: Entstehen von Gerüchen nur durch Fahrzeuge zu erwarten, eventuell durch Abluft aus dem Sondergebiet. Einzelhandel ist jedoch keine geruchsintensive Nutzung.
Störungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr:
Nicht zu erwarten wegen der bestehenden Bebauung auf drei Seiten und der insgesamt nur teilweisen Bebauung. Insgesamt keine merkbaren Auswirkungen.
Keine Bedeutung.

Natur und Landschaft
Inanspruchnahme von Ackerflächen. Keine wesentlichen Auswirkungen, da kleines Gebiet. Eingriff wird im gesetzlichen Rahmen ausgeglichen.
Geringe Bedeutung.

Ausblick, Landschaftserleben
Blickbeziehungen:
Geringfügige Veränderungen durch optische Einengung der Blickbeziehungen an der Bonner Straße zur freien Landschaft.
Geringe Bedeutung.

Sonstige erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
Nicht erkennbar und im Verfahren nicht benannt.
Keine Bedeutung.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Kulturgüter:
Negative Auswirkungen auf die Rochuskapelle mit der Stadtbild prägenden Baumgruppe werden durch eine zurückhaltende Verkehrslösung und zusätzliche Begrünung vermieden.
Keine Bedeutung.

Sachgüter:
Durch das Plangebiet verlaufen ein Kanal mit Durchmesser 500 und eine Wasserleitung. Im Zuge der Realisierungsplanung wird geprüft inwieweit diese zu verlegen sind.

Denkmale, Denkmalbereiche
Nicht erkennbar, im Verfahren nicht benannt. Es ist keine systematische Untersuchung in Bezug auf die Bodendenkmäler bekannt.
Veränderung im Umfeld der Rochuskapelle (siehe oben).
Geringe Bedeutung.

Sonstige Objekte
Umgebung:
Verringerung der Aussicht durch Randbepflanzung und evtl. geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung, (betrifft insbes. das Grundstück Bonner Straße 42, jedoch innerhalb der zulässigen Belastungsgrenzen).
Geringe Bedeutung.

Vernichtung wirtschaftlicher Werte
Gegebenenfalls, wenn Verlegung der durch das Gebiet verlaufenden Leitungen erforderlich ist. Dann jedoch Abwägung mit wirtschaftlichen Vorteilen, da ein Eigentümer.
Keine Bedeutung.

Zusammenfassende Bewertung
Die Auswirkungen auf den Menschen sind gering.
Der Eingriff in die Umwelt kann durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet zu ca. 40 % ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird extern ausgeglichen in Form der von der Stadt Zülpich beabsichtigten, im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsmaßnahmen in der Landschaft (hier: Sammelausgleichsfläche „Sinzenicher Bruch“: Umwandlung einer 3.500 qm großen Intensivgrünlandfläche in eine Feuchtwiese).
Es verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.
Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind gering.
Auch in allen anderen Punkten – Wasser, Grundwasser, Immissionen, Klima u.ä. - sind keine oder nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- oder Sachwerte sind, soweit sie bekannt sind, nur geringfügig betroffen.
Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt sind nicht zu erwarten.

6.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Natur und Landschaft
Durch das neue Sondergebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Mit dem Verlust der Nutzpflanzen und gewissen, Veränderungen der örtlichen Tierwelt sowie insbesondere mit gewisser Bodenversiegelung ist zu rechnen. Keine ungewöhnlichen Umweltauswirkungen.

Vermeidungsmaßnahmen:
Vermeidungsmaßnahmen durch Vorgaben von Seiten der Einzelhandelsbetriebe nur begrenzt möglich. Jedoch Forderungen nach unversiegelten Flächen bei den Stellplätzen in Textteil aufgenommen.
Ausgleichsmaßnahmen in beschränktem Umfang:
Begrünung innerhalb des Sondergebiets mit standortgerechter Bepflanzung durch Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (s. Plan und textliche Festsetzungen).
Teilweiser Ausgleich erfolgt durch differenzierte Anforderungen zur Bepflanzung, verbleibendes Defizit durch externen Ausgleich.

Potenzielle Immissionen im Umfeld.
Emissionen sind gering. Im näheren Umfeld besteht keine empfindliche Nutzung.
Bei Rochuskapelle und Haus Bonner Straße 42 sind etwas höhere Immissionen zu erwarten.
Punktuelle Bedeutung.

6.3.4 Beschreibung der zu erwartenden verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Dauerhafte Inanspruchnahme von Boden auf 80 % der Sondergebietsfläche durch Versiegelung.
Andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.
Versiegelung kann - mangels Verfügbarkeit - nicht durch Entsiegelungen an anderer Stelle kompensiert werden.
Auch der geringe Eingriff in das Landschaftsbild bleibt bestehen.

6.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Bleibt der Objektplanung vorbehalten.
Keine Bedeutung

6.3.6 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Das Vorhaben gliedert sich in die Erweiterungsabsichten der Stadt Zülpich ein und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ansonsten ist die Fläche im Landschaftsplan und in umweltbezogenen Plänen der Stadt Zülpich nicht erfasst.

6.3.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Das Plangebiet liegt nicht in „bestimmten Gebieten“ wie z.B. einem Kurgebiet.
Keine Bedeutung.

6.3.8 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Überprüfung von Alternativstandorten ist unter 3.3.3 dargestellt. Danach ist der vorliegende Standort der beste, der heute realisierbar ist.
Das Sondergebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers und passt in die städtebauliche Rahmenplanung „Wassersportsee Zülpich“.

Nullvariante:
Entfällt, wegen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt, eine Erweiterung der Kernstadt in Richtung auf den Wassersportsee zu betreiben und ihre Versorgungsqualität zu erhöhen.

Standortauswahl / Alternativstandorte
Maßgeblich waren folgende Gesichtspunkte
- Bereits durch umgebende Bebauung vorgeprägtes Gebiet.
- Im Flächennutzungsplan als Baufläche (M/G) enthalten
- Nahe am Stadtkern und damit gewisse Synergieeffekte zu erwarten
- Erweiterung auf ökologisch unproblematischer, landwirtschaftlicher Fläche
- Geringer Erschließungsaufwand
- Günstige Verkehrslage

6.4 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Prüfmethoden orientieren sich an den gesetzlichen Vorschriften und deren zugehörigen Verordnungen und Richtlinien.
Sie werden in den beigefügten Gutachten angegeben.

Der Kenntnisstand und die Methoden sind für die Behandlung dieses Vorhabens ausreichend.

6.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnis)

Keine.

6.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Dies betrifft **unvorhergesehene** und **erhebliche** Auswirkungen infolge der Durchführung der Planung. Nicht die Prüfung der ordnungsgemäßen Realisierung. Diese liegt bei den Ordnungsbehörden.

Zu prüfen sind:

- Zeitraum nach Fertigstellung des Gebietes
- Abstände einer Überprüfung
- Voraussichtlich unvorhergesehene Umwelteinwirkungen

Ergebnis

Bei wesentlicher Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Einfahrt oder bei einem auffälligen Ansteigen von Unfällen im Zusammenhang mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr sind Möglichkeiten zur sicheren Abwicklung des Verkehrs zu prüfen.
Die Immissionssituation am Flurstück 465 und an der Rochuskapelle ist nach 1 Betriebsjahr nach der Eröffnung der Einzelhandelsbetriebe zu überprüfen.

Einschlägige Bürgeräußerungen sind in der Verwaltung zu prüfen.

In allen Fällen wird nach einem Jahr ein Bericht innerhalb der Verwaltung mit Aufklärung des Sachverhaltes und evtl. erforderlicher Maßnahmen empfohlen.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

6.7.1 Nullvariante:

Dies würde im Wesentlichen den Verzicht auf das Sondergebiet Einzelhandel bedeuten. Dies entspricht nicht der Zielsetzung der Stadt Zülpich, ihre zentralörtliche Funktion zu sichern und auszubauen.

6.7.2 Gewählte Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Wesentlichen durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben, die für großflächige Handelsbetriebe ein Sondergebiet fordert. Die übrigen Festsetzungen ergeben sich aus den zwingenden Ansprüchen eines solchen Gebietes in Bezug auf die Bebauungsmöglichkeit und die erforderlichen Stellplätze.

Die Festsetzungen zur Begrünung sichern einen Teil des ökologischen Ausgleichs und eine optische Einbindung in die Umgebung.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen und abgestuften Festsetzungen zum Störgrad des Gewerbegebietes sollen ebenfalls die Einfügung in die Umgebung verbessern

6.7.3 Alternativen

Alternative Standorte für ein Sondergebiet Einzelhandel wurden, wie der Begründung zu entnehmen ist geprüft; es bieten sich jedoch keine an.

7. Abwägung der im Umweltbericht ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen

Ökologischer Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag näher ermittelt wird. Zum Ausgleich werden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durch Begrünungsfestsetzungen und auf externen Ausgleichsflächen in Abstimmung mit Stadt und der Unteren Landschaftsbehörde im Sinzenicher Bruch auf 3.500 qm Fläche durch die Extensivierung von bisherigem intensivem Grünland vorgesehen.
Die Ausgleichsfläche ist so gewählt, dass sie sich in das Aufwertungskonzept der Landschaft einfügt und schnell umsetzbar ist. Dies wäre bei Maßnahmen im Plangebiet oder in seiner Umgebung nicht möglich.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

- Zu erwartende Immissionen/ Emissionen

Immissionen treten im Wesentlichen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Kunden sowie durch den Anlieferungsverkehr auf. Die Lärmimmissionen im Gebiet selbst und in der näheren Nachbarschaft werden unterhalb der Orientierungswerte liegen. Das Gebiet ist durch die Bundesstraße 57 und durch benachbarte Gewerbeflächen vorbelastet. Eine Erhöhung wird sich nördlich des Sondergebietes beim Gebäude Bonner Straße 42 ergeben. Überschreitungen der Orientierungswerte sind jedoch nicht zu erwarten.
Aktive Maßnahmen zum Lärmschutz sind aufgrund der geringen Erhöhung und der örtlichen Verhältnisse, die keine Lärmschutzwand ermöglichen, nicht vorgesehen. Die Einbeziehung dieses Gesichtspunktes in die Monitoringmaßnahmen soll jedoch sicherstellen, dass bei einer unerwartet hohen Belastung gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden können.

- Nutzung und Gestaltung von Wasser

Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen gem. Landeswassergesetz.
Gemäß dem Entwässerungsgutachten wird das Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal gedrosselt und im Rahmen der genehmigten Abwassermengen dem weiteren Netz zugeleitet.

- Ausblick, Landschaftserleben

Mit dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Sondergebiet ist im Landschaftserleben eine gewisse Einschränkung gegenüber der heutigen Situation verbunden.

Dies wird durch die Anpflanzung von Bäumen und einer Hecke entlang der Bonner Straße sowie durch eine zurückliegende Bebauung (Baugrenze) gemildert.
Der Anblick aus der freien Landschaft in Richtung auf das Siedlungsgebiet der Kernstadt Zülpich wird durch eine vorgesehene Randbepflanzung abgemildert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Gebäude zum Teil durch die vorhandene vorgelagerte landwirtschaftliche Lagerhalle sichtverschattet werden. Außerdem entsteht mittel- bis langfristig nach Süden hin ein Grünstreifen sowie ein geplantes Wohngebiet, sodass dieser Gesichtspunkt eine nur zeitlich begrenzte Bedeutung hat.

- Vermeidungsmaßnahmen von Immissionen

Die Immissionen des Sondergebietes „Einzelhandel“ sind begrenzt. Sie finden i. d. R. nicht sonntags und am Samstagabend sowie Nachts statt. Das Umfeld ist in dieser Hinsicht auch nicht besonders empfindlich.
Besondere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.
Das Gewerbegebiet wurde im Hinblick auf die geplanten Bauflächen im südlichen Teilbereich in Bezug auf seine mögliche Störungen abgestuft, sodass dort nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig sind.

- Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie

Die Voraussetzungen zur Nutzung von Solarenergie ist im Plangebiet gegeben. Die Dachform, mit der damit einhergehenden Bestimmung der Ausrichtung der Dachflächen, wird nicht festgesetzt. Daher sind optimale Ausrichtungen möglich.
Auch die geeignete Heizung mit erneuerbaren Energien oder Blockheizkraftwerke ist möglich. Sie wird jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da davon ausgegangen wird, dass von Seiten der Betriebe bereits aus Kostengründen ein Interesse an einer sparsamen Nutzung der Energie besteht.

- Beschreibung der Maßnahmen zu den erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Als erhebliche Umweltauswirkungen, die auch nicht ausgeglichen werden können, bleibt die Bodenversiegelung. Ein Ausgleich hierfür ist gesetzlich nicht gefordert. Es werden keine Möglichkeiten zu Entsiegelung an anderer Stelle gesehen. Sie wird daher hingenommen.

8. Realisierung

8.1 Bodenordnung

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im Wesentlichen von privater Seite getroffen.

8.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung
Verkehrsmäßig ist der Standort erschlossen. Es ist in an der Bundesstraße 56 und der Bonner Straße die Errichtung eines Minikreisverkehrs erforderlich. Dies erfolgt außerhalb des Bebauungsplans auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Schmutzwasserbeseitigung:
Der Standort wird an das Kanalnetz der Kernstadt und damit an die städtische Kläranlage angeschlossen.

Beseitigung des Niederschlagswassers:
Anschluss die Mischwasserkanalisation gem. genehmigtem Generalentwässerungsplan über eine Rückhaltung mit gedrosselten Abfluss.

Literatur

J. Waldhausen-Apfelbaum, Geographisches Institut Universität Bonn, „Untersuchung der Ansiedlung einer Einzelhandelsgruppe in der Römerallee hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Zülpicher Innenstadt“, Bonn 4/2005

Jeromin, „Die bauplanungsrechtliche Behandlung von Einzelhandelsbetrieben“, in Baurecht 4/2006, S. 619 ff

Anhang

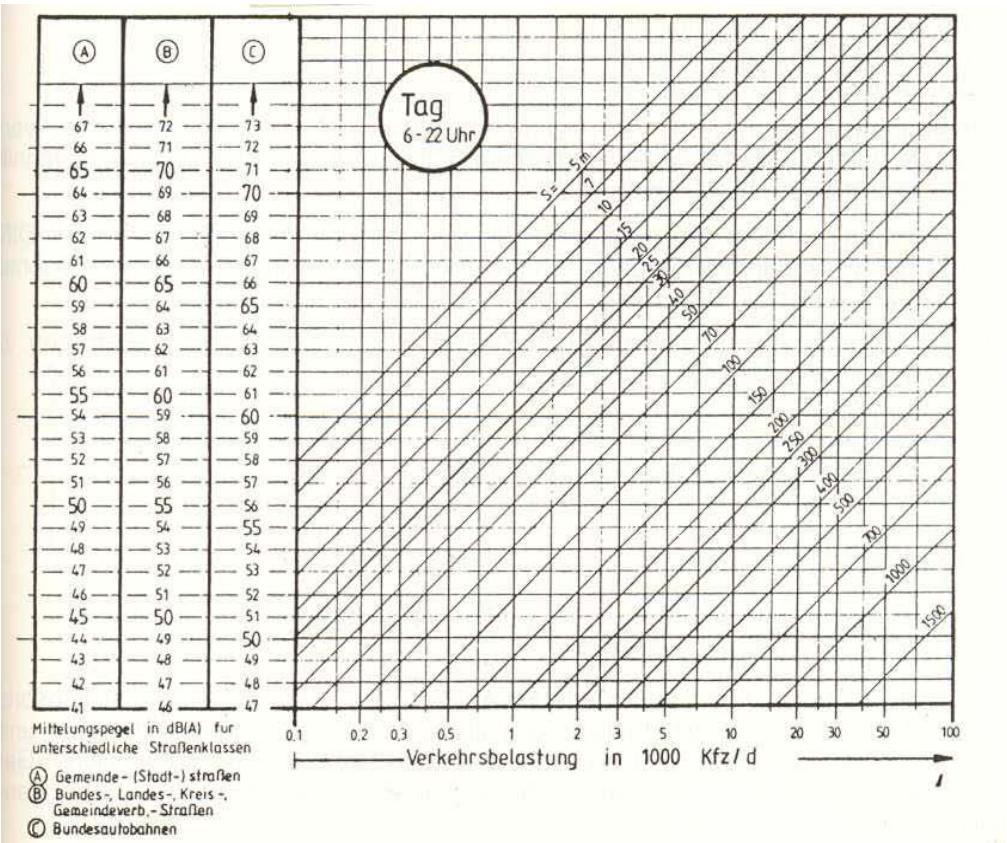
IMMISSIONSBERECHNUG gem. DIN 18005
Anhang 1 vereinfachtes Verfahren
Bebauungsplan Zülpich Einzelhandel Bonner Straße
Für Abstand 18 m

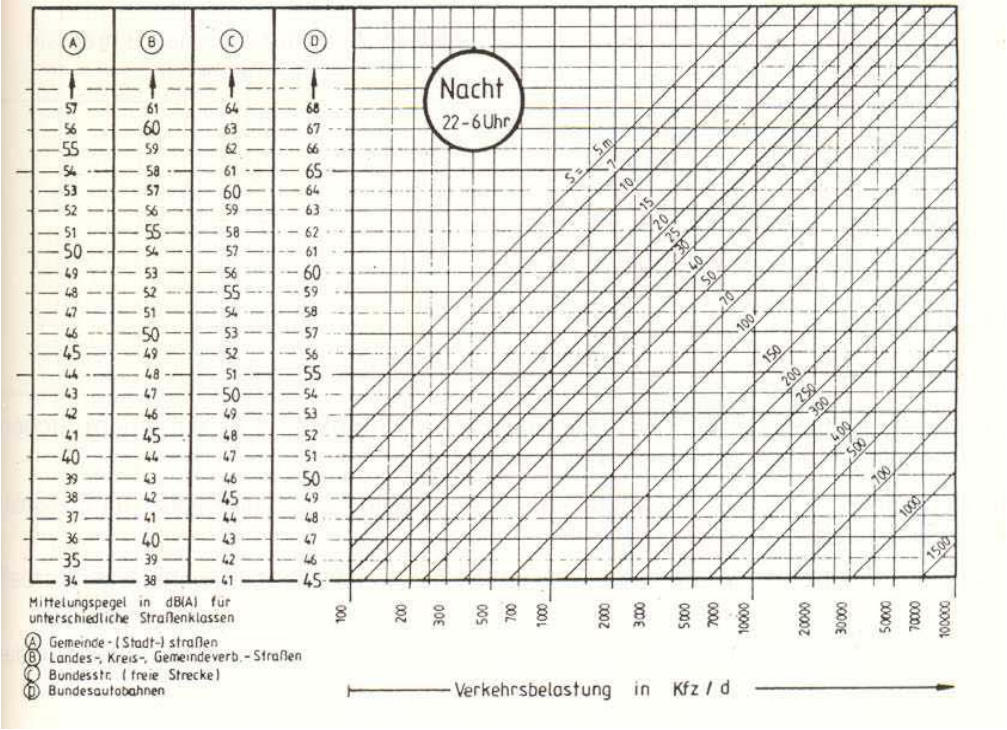
STRASSEN			**Verkehrsbelastung (2) Bundesstraße 56 bei Normverteilung 24 h** Diagramm rot		**Verkehrsbelastung Prognose (3) Ein- Ausfahrt SO-Gebiet** Diagramm blau	
in KFZ/d			9.000		2.000	
Maßgebl.Verkehrsbelastung						
Faktor tags			0,06	0,06		
Faktor nachts			0,011	0,011		
Verk.bel.tags (KFZ/h)			540	0		
Verk.bel nachts (KFZ/h)			99	0		
Lärm, Mittelungspegel(Tabellenwert)						
n. Tab.b. 5% LKW			LKW-Anteil> 5%			
tags (dB(A)); 18 m			**65,0**		**59,0**	
nachts (dB(A)); 18 m			**55,0**		**kein Verkehr**	
Auf/Abschläge in dB(A)						
Pflaster,uneben			**0,0**			
geringerer Abstand			**0,0**			
Nähe Lichtzeichenanlage			**0,0**			
Steigung			**0,0**			
Höchstgeschwindigkeit (70)			**0,0**			
Gesamtpegel tags dB(A) (Abst. 10m)			**65,0**			
Gesamtpegel nachts dB(A) (Abst. 10m)			**55,0**			
Differenz zu den Grenzwerte der 16. BImSchV (+ Überschreitung, - Unterschreitung)						
tags (dB(A))	**64**		**1,0**			
nachts (dB(A))	**54**		**1,0**			
Differenz zu den Orientierungswerten DIN 18005 (+ Überschreitung, - Unterschreitung)						
MI-Gebiet						
tags (dB(A))	**60**		**5,0**			
nachts (dB(A))	**50**		**5,0**			

Verkehrsbelastung
(2) Angabe von Herrn Kaiser, 20.07.06; Einzelzählung, Prognose: Annahme -ph-
(3) Verkehr SO-Gebiet geschätzt -ph-

Ergebnis:

Addition der Lärmquellen:					
1. Differenz:	65,0	-	59,0	6,0	dB(A)
Aufschlag auf höheren Lärmpegel gem. Grafik				1	dB(A)
Gesamtgeräusch:	**65,0**	**+**	**1,0**	**66,0**	**dB(A)**


Tag
6 - 22 Uhr
Mittelungspegel in dB(A) für unterschiedliche Straßenklassen
Ⓐ Gemeinde- (Stadt-) straßen
Ⓑ Bundes-, Landes-, Kreis-, Gemeindeverb.- Straßen
Ⓒ Bundesautobahnen
Verkehrsbelastung in 1000 Kfz / d


Nacht
22 - 6 Uhr
Mittelungspegel in dB(A) für unterschiedliche Straßenklassen
Ⓐ Gemeinde- (Stadt-) straßen
Ⓑ Landes-, Kreis-, Gemeindeverb.- Straßen
Ⓒ Bundesstr. (freie Strecke)
Ⓓ Bundesautobahnen
Verkehrsbelastung in Kfz / d